

PROAKTIV

Unik hytte med utsikt og ski-in

To deler - gir gode valgmuligheter.

MERAFTAHORNVEGEN 36



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

STRANDAFJELLET

Megler flott hytte beliggende høyt på Ringstadsætra med nydelig utsikt. To deler - en perfekt hytte for storfamilien. Ski-in.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 2, i Stranda kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 113.590,-

Totalpris: 4.613.590,-

Kommunale avgifter: 13.806,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 6/4

BRA: 136 m²

BRA-i: 126 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i innkjørsel og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1100 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

42 Plantegninger

44 Kjerneinformasjon

50 Vedlegg

122 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Meget flott hytte beliggende høyt på Ringstadsætra med nydelig utsikt. To deler - en perfekt hytte for storfamilien. Ski-in.

Velkommen til Meraftahornvegen 36.

En flott fritidseiendom med todelt hytte og utebod, beliggende høyt i terrenget på Ringstadsætra - på solsiden av Strandafjellet. Eiendommen ligger skjermet til med meget gode sol- og utsiktsforhold. Det er ski-in fra Nedre Meraftaløypa. Hytta består av to deler med alle funksjoner - det er isolert skillevegg mellom delene. Dette muliggjør å benytte seg av hele eller deler av eiendommen eller potensielt gode utleiemuligheter.

Hytta har i hver del: to soverom, hems, bad, gang og stue/kjøkken. Det ble gjort en del oppussing i 2015-16 med blant annet nye gulv i hele hytta og generell oppussing. Delvis overbygget terrasse fra 2018. Stor terrasse og god plass til parkering.

Velkommen til visning!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

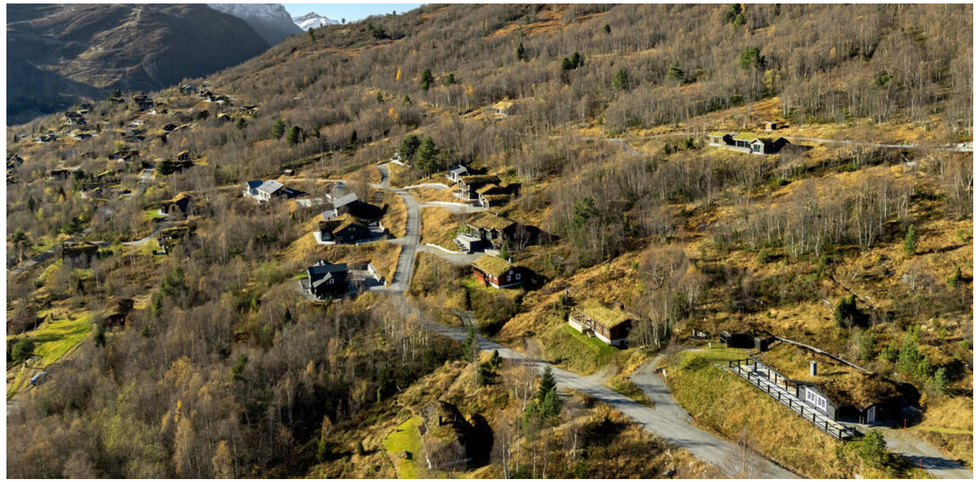
Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: *Stranda* / ***Område:*** *Strandafjellet*

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
Eiendommen ligger fint til i Meraftahornvegen på Roaldsiden av Strandafellet - også kalt solsiden. Her har man nydelig utsikt mot Strandadalen og fjella rundt. Det er ski-in til hytta fra Nedre Meraftaløypa. En kan også enkelt komme seg inn til skiløypenen om en går noen hundre meter. Her slipper man å bruke bilen for å komme til skisenteret - enkelt og beleilig.

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, skibånd, barnepark, terrengpark, skøytebane og hele 18 nedfarter. Hos Strandafjellet Skisenter får alle skientusiaster i



OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t
Strandafjellet Linje 110, 250	3 min 2.6 km
Storgjerdet Linje 110, 250	4 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	6 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 6.5 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	8 min
Stranda Vinmonopol	8 min

SPORT

Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 4.8 km
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Strandafjellet Skisenter	5 min
Kople Dreges Hotell	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

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,

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

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 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

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	1 t 49 min



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 Hotel med Restaurant ANNA og Lobbybar 1917 med forkjærlighet for lokalt øl!

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

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

HØYDE OVER HAVET

516 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 437 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Strandafjellet Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrekk i anlegget: 7



AKTIVITETER

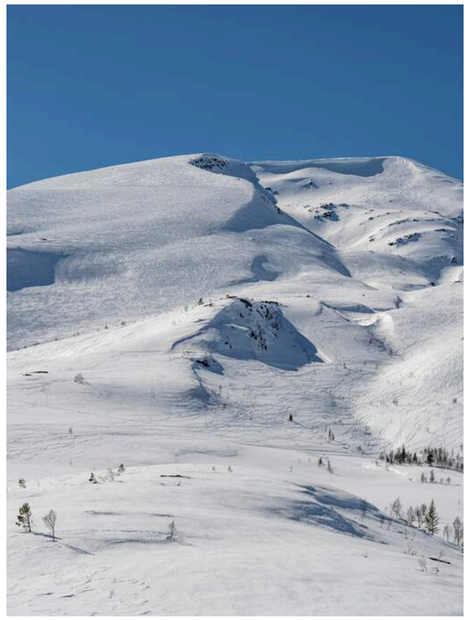
Stranda Golfklubb	15 min
Velleseterhytta	19 min

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

En snartur fra Strandafjellet til Valldalen finner vi en flott 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 i hovedsak av fritidsbebyggelse

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.

VELKOMMEN TIL MERAFTAHORNVEGEN 36

Vi starter utendørs – fritidseiendommen ligger fint til og har nærhet til både korte og lange turer i nærheten.

Parkering
Parkering gjøres i innkjørsel og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse
1 100,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet, i et skrånende terreng.
Bortfester: Ola Ødegård
Festeavgift pr. år: 10.800,-
Festekontrakten utløper: 2081
Når kan festeavgiften reguleres: 01.01.2032.
Kan festetomten innløses? Passer best med feste, da det er et viktig bidrag til inntekta på gården også neste generasjon.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsboligen er fra 2005 og hadde en større rehabilitering i 2015/16 med nye vinduer, overflater og bad. Hytten var opprinnelig delt i to separate enheter med hvert sitt kjøkken, én for hvert av de to familiemedlemmene som eide den, og de to delene er forbundet med en dør.

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av takpapp og knottepvas. Takrenner og nedløpsrør er av metall og kjetting, med torvholdsstokk og vindskier i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er plateklredd. Ytterveggene er av tømmerkornstruksjon med fasade i tømmer. Det er trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør på begge ender og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Det er platting på terreng av betong og stein. Utvendig trapp av tømmerstokker.

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

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

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad (vest), vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt i våtsonen på vegger og mangler oppbrett på gulvet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i våtsonen med rørgjennomføringer i gulvet.





- Bad (øst), vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen med rørgjennomføringer i gulvet. Våtrommet mangler vanntett sjikt i våtsonen og mangler oppbrett på gulvet. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra ripp av slukreist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er registrert sig i torv med mønet på østsiden av hytta. Det er registrert lektebiter som står opp gjennom knotteplasten på vest-siden.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert rustne skruer på beslag til vindski mot vest. Det er usikkert om det er beslag rundt pipe.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist uegnet tetting rundt vinduene, da det er benyttet byggskum som tettemateriale.
- Ytterdører: Det er påvist avvik i innsettingsdetaljene rundt balkongdøren, med utettheter under terskelen.
- Plattinger på terreng mot øst: Det er mosegrodd på plattingen. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Utvendige trapper: Det er påbegynnende råteskade i trinn. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Innvendige overflater, gulv: Det er registrert slipp i enkelte skjøter på laminatgulvet.
- Innvendige overflater, vegger og himling: Det er registrert fuktmerker i hjørnet på inngangspartiet mot øst. Det ble fuktmålt 14,6 vektprosent i trevirke, som ikke er unormale verdier. Det er registrert at paneler i himlingen buler, og det er glipper mellom bordene.
- Pipe/skorsteiner og ildsted inne i boligen: Det er opplyst av eier at det er sprekk i røykrøret som bør utbedres, og avstanden til himlingen fra pipeløpet er for nær brennbart materiale. Rapport fra feier ligger ved prospektet.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har slitasje med hakk i terskler og sår i karm. Det er registrert lister rundt dør som ikke dekker åpningen.
- Skadedyr og fuktkrevende innsetter: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er observert museavføring i luke for rør-i-rør på del mot øst og på tilstøtende bad.
- Bad (vest), overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert fuktskjolder i taket over dusjkabinettet.
- Bad (vest), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Bad (øst), overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad (øst), overflater gulv: Det er påvist fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad (øst), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Stue/kjøkken (øst), overflater og innredning: Det er registrert rust på karusell i hjørneskap. Årsaken til rust er ikke kjent.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist fagmessig utførelse av vannledninger med fordelerstamme som mangler skap og som ligger i isolasjonen i gulvet. Det er registrert manglende rørmuffe på rør-i-rør.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Takkonstruksjon/loft: Det er saltak med sperrekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er platekledd. Det kan være skader som ikke er mulig å besiktige uten fysiske inngrep.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskade i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. selv om det ikke er avdekket tegn p sakser, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Bad (vest), tilleggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har tilstøtende vegger av tømmerstokker og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
- Bad (øst), tilleggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har tilstøtende vegger av tømmerstokker og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 93 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det mangler samsvarserklæringer på anleggene og er registrert fagmessig kobling av taklampe.

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

Den frittstående uteboden er oppført i trevirke, og veggene er kledd med villmarkspanel. Gulvet er av jord og er stedvis dekket med trebord. Døren har stålramme og er kledd med villmarkspanel. Taket er tekket med torv. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobberrør
- Innvendige avløpsrør av PP plastrør
- Naturlig ventilasjon
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Automatsikringer

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selgerne har eid fritidsboligen siden mars 2021, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, nytt arbeid i 2016 utført av faglært (Stranda Anleggsservice): Drenering rundt/under hytten. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Acel): Skiftet termostat på gulvvarme. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Termostat som ikke fungerte, ble byttet ut.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Acel): Termostat. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

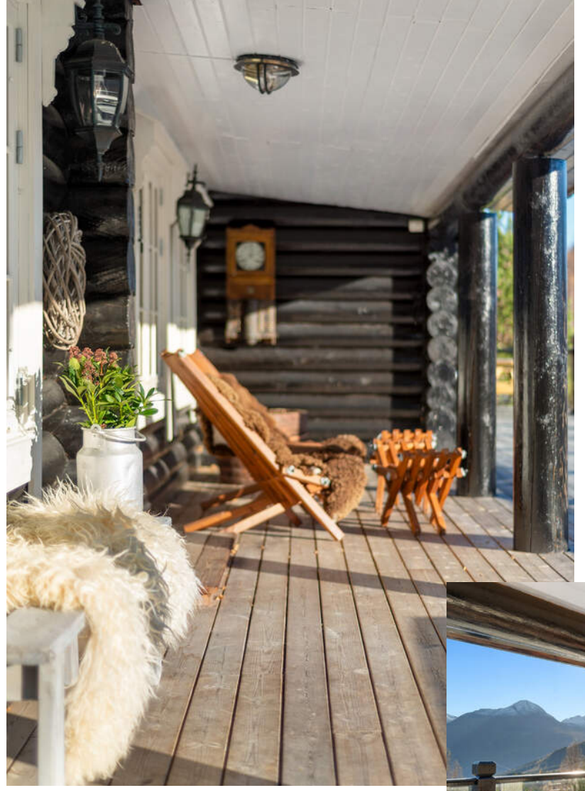
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Sprekk innvendig i pipe. Avtalt med firma for å få satt inn stålrør.
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Mus, en gang, ble fanget med musefelle. 2022.



VELKOMMEN INN!

Her kan man nyte en kopp kaffe i solveggen etter en hyggelig runde på tur.





TERRASSE PÅ HELE 104 KVM

Terrassen er på hele 104 kvm og har nydelig utsikt. Deler er praktisk nok overbygget - noe som utvider bruken på en god måte.









VELKOMMEN INN!

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

Innhold
To ganger, to bad, fire soverom, og to stue/kjøkken.
I tillegg er det en frittstående utebod på eiendommen.

Areal
Hytte

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 104 kvm

Utebod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 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.

Standard
En flott og unik hytte med fine løsninger. Det unike er at bruken kan justeres etter behov - ønsker man å bruke hele så gjør man det, ønsker man å dele seg mellom to familier eller å ha den som en generasjonshytte slik som tidligere eier har gjort så kan man det. Eller så kan man leie ut ene delen og ha inntekter på dette.

Eiendommen har svært fine uteareal med stor terrasse som går på tre sider av hytta. På terrassen mot vest er det lagt skifer, hele terrassen mot sør har terrassebord og på delen mot øst er det støpt plate. Det er svært god plass til møblering med flere sittegrupper og flere soner om en ønsker det. Det er rekkverk med glass mellom pålene. Dette gir et pent og stramt uttrykk til hytta.

Vi tar for oss del for del for å få et best mulig oversiktsbilde. Vi starter i delen mot vest. Her kommer en inn til hytta via et pent opparbeidet inngangsparti. Det er inngang fra terrassen, og denne delen av terrassen er belagt med skifer. Entréen har fliser på gulvet og her er varmekabler. Her er god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Videre kommer vi inn til stue og kjøkken som har åpen løsning. Her er det mønt himling og dermed god takhøyde. Her er god plass til møblering med både sofagruppe og romslig spisestue. Det er store vindusflater som tar inn den flotte utsikten. Flott peisovn med glassdør og glass i sidene slik at flammene kan nytes i hele rommet. Kjøkkenet har fin innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Et praktisk og pent kjøkken som kler hytta godt. Det er god plass ved kjøkkenet til romslig spisestue.

Badet har fliser på gulvet og varmekabler. Her er dusjkabinett, toalett, innredning med servant og varmtvannstank.

Det er to soverom i denne delen. Begge med fin størrelse og





VI STARTER I DELEN MOT VEST

Hr er det stue/kjøkken, bad, gang og to soverom.



plass til dobbeltseng eller familiekøye.

I delen mot øst er det mye likt. Det er isolert vegg mellom enhetene og dør.

En kommer inn til hytta i motsatt ende av hytta. Her er entré med fliser på gulvet og varmekabler. Stue og kjøkken med mønt himling og god takhøyde. Her er det også god plass til møblering med både sofagruppe og spisestue. Det er store vindusflater mot sør som tar inn utsikt og lys på en god måte. Her er vedovn med glassdør.

Badet har fliser på gulvet og varmekabler. Her er dusjkabinett, toalett, innredning med servant.

Det er to soverom i denne delen. Begge med fin størrelse og plass til dobbeltseng eller familiekøye.

Oppvarming

Det er ildsted i begge stuene, varmekabler i gulv i begge bad og ellers elektrisk oppvarming.

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

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

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 riktig. 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

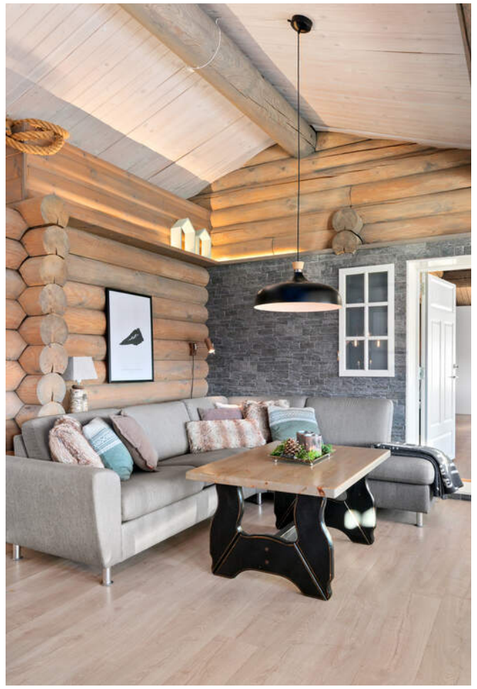
Hvitevarer

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.



Modernisering og påkostninger
2015/16: Nye vinduer, overflater og bad.

Ikke målbare arealer
15 kvm med hems fordelt på to hemser.

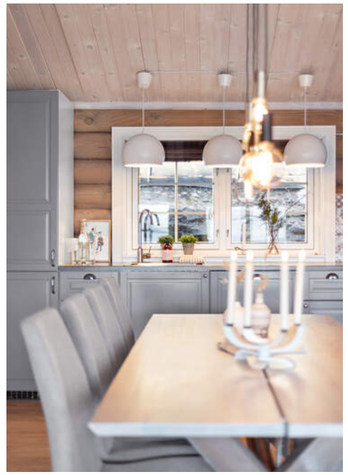


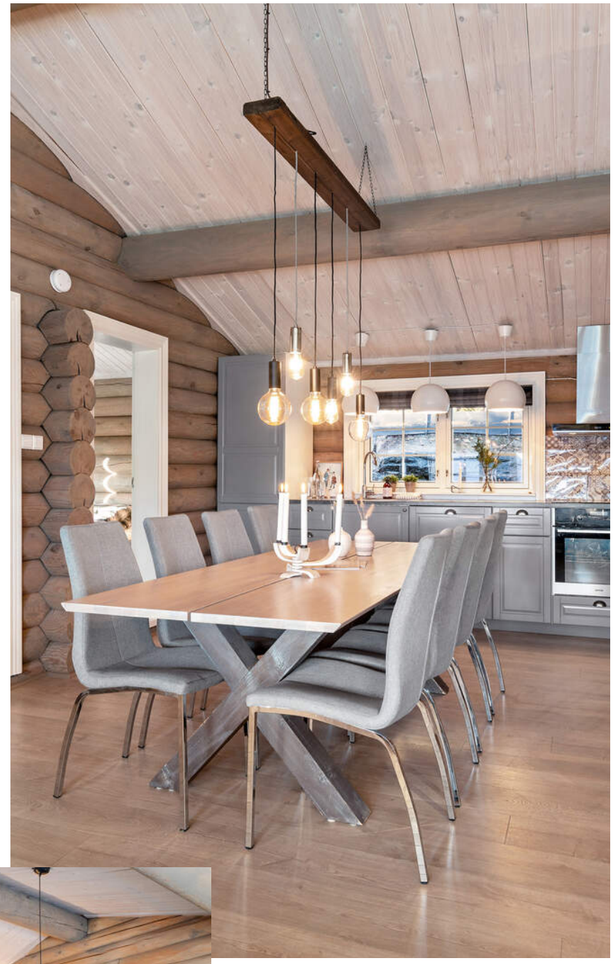


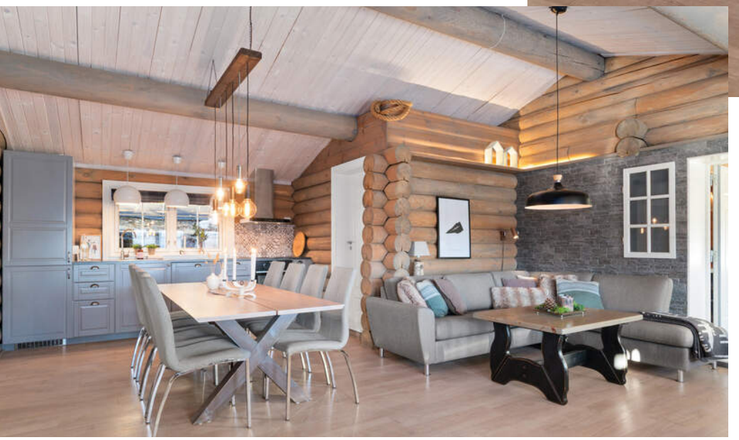


KJØKKEN

Kjøkken med en pen, profilert innredning med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.







GOD PLASS TIL
STORFAMILIEN

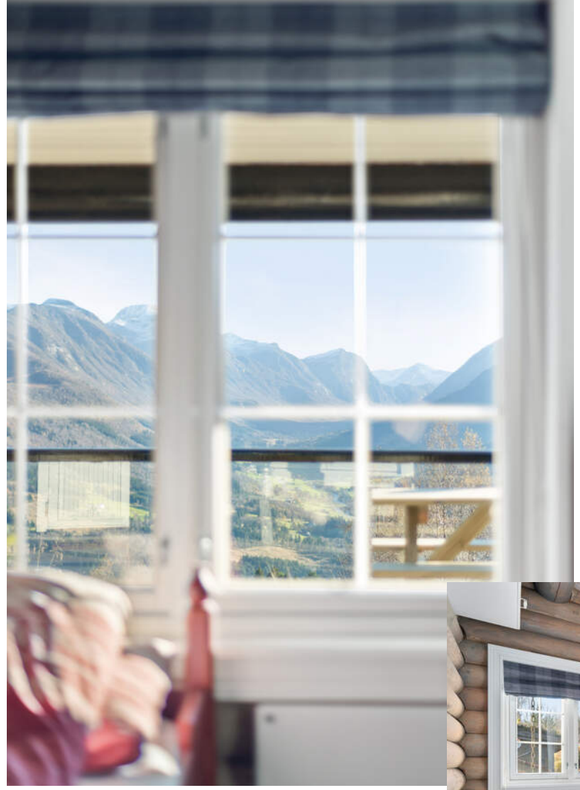




BAD VEST

Her er det tømmervegger og fliser på med varmekabler. Det er dusjkabinett, servantinnredning og toalett.





TO SOVEROM I DELEN MOT VEST

Disse to soverommene er av god størrelse. Det er plass til dobbeltseng med nattbord på hver side på begge rommene.





DEL ØST

I denne delen er det også stue/kjøkken, gang, bad og to soverom.













STUE/KJØKKEN DEL ØST

Også denne delen har åpen stue-/kjøkkenløsning, ildsted og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.









KØKKEN ØST

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat, integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøl-/fryseskap. Legg merke til den flotte vasken av porselen.







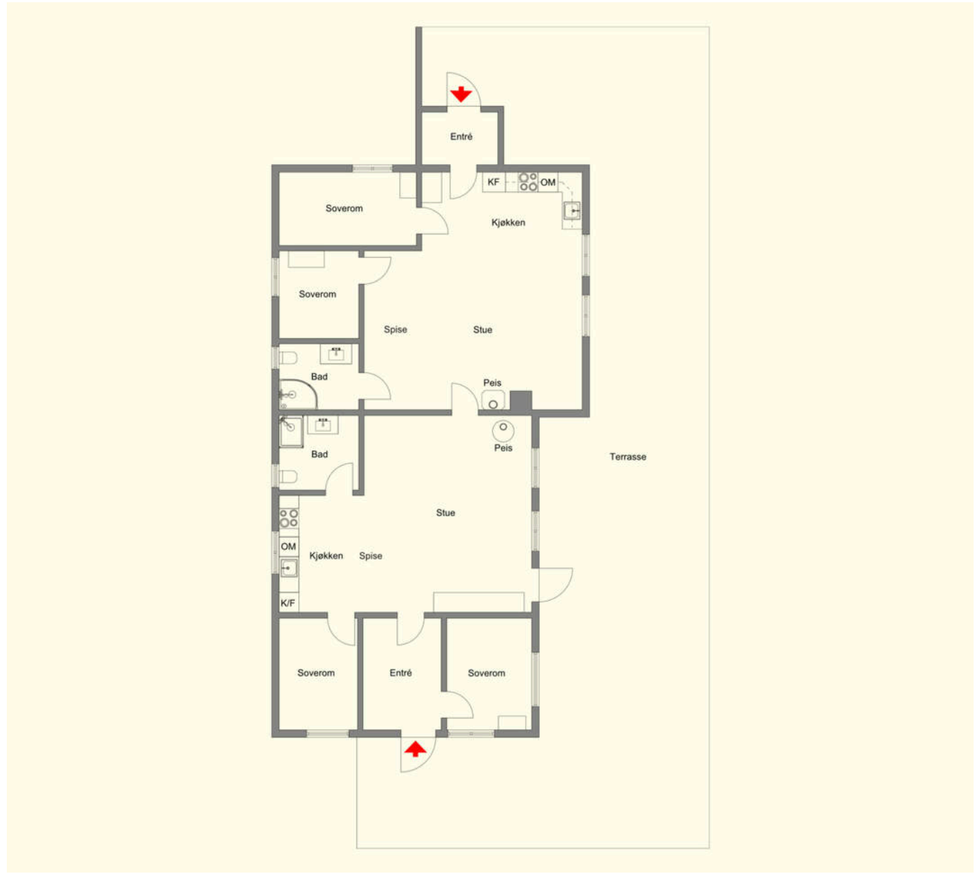

LOCO
ABOUT COCO







PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 100,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet, i et skrånende terreng.
Bortfester: Ola Ødegård
Festeavgift pr. år: 10.800,-
Festekontrakten utløper: 2081
Når kan festeavgiften reguleres: 01.01.2032.
Kan festetomten innløses? Passer best med feste, da det er et viktig bidrag til inntekta på gården også neste generasjon.

Årlig festeavgift
10.800,-

Festekontrakt datert
Lørdag, 1. desember 2001

Regulering av festeavgift
Hvert 10. år.

Festetid
80 år.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.500.000,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
13.806,- for 2026

Eiendomsskatt
6.846,- for 2026

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

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

Info formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, kontigent til Ringstadsætra Veilag og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh. og en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtid på kr. 8.000,.

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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

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 på ombygging av fritidsboligen datert 08.03.2021.

De godkjente og byggemeldte tegningene for fritidsboligen datert 05.08.2003 og for ombygging datert 24.02.2021 stemmer med dagens bruk. Tegningene er ikke stemplet, men kommunen bekrefter at disse er godkjent. Det foreligger ikke tegninger av den frittstående uteboden.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 8. mars 2021

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

1525/50/2/8:
25.01.2002 - Dokumentnr: 1083 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 4 000
Bestemmelser om regulering av leien (kan kreves regulert hvert 10.år)
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2026 - Dokumentnr: 1145660 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

23.01.2002 - Dokumentnr: 932 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:50 Bnr:2

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. "Detaljreguleringplan for H32, H56, H57 og H58 m.fl. Ringstadsætra Hyttegrend" datert 24.06.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. 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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 6. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

_____
4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 590,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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. Enkeltsaker 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 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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 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.

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
Niek Adriaan Schreijer
Unni Ytredal

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 49 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk.) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf (faktura fra fotograf) kr 7 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 325, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 22 000
Sum vederlag kr. 95 100
Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 166
Totalt kostnadsoverslag kr. 128 266
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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.

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

Dato salgsoppgave
23.10.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 50, bnr. 2, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22585-1009 **Eiendomsverdi ref nr:** NB1521

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

D
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Uavhengig Takstingeniør

ole@artikon.no

415 93 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er fra 2005 og hadde en større rehabilitering i 2015-16, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert utettheter rundt balkongdør og sig i torv.

Fritidsboligen er på en etasje og hadde en større rehabilitering i 2015-16 med nye vinduer, overflater og bad. Hytten var opprinnelig delt i to separate enheter med hvert sitt kjøkken, én for hvert av de to familiemedlemmene som eide den, og de to delene er forbundet med en dør imellom.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av takpapp og knotteplast. Takrenner og nedløp er av metall og kjetting, med torvholdsstokk og vindskier i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er platekledd. Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med fasade i tømmer. Det er trevinduer med 2 -lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør på begge ender og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Det er platting på terreng av betong og stein. Utvendig trapp av tømmerstokker.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og flis. Veggene er av tømmervegger, og himlingen er av trepanel. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trevirke. Det er elementpipe og vedovner. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på delen mot øst. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom bad vest - Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Våtrommet er innredet mec nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom bad øst - Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken vest har benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken øst har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av porselen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Det er koblet en vannpumpe på vanninntaket som ikke er i bruk etter påkobling på det kommunale vannet. Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i vegg mellom skillevegg, ett for hver del.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er grøftet på baksiden av fritidsboligen med drensrør og kum, for bortledning av overflatevann. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med støpt plate. Tomten ligger i en helling. Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 05.08.2003.
- Det er mottatt tegninger fra ombygging, datert 24.02.2021.

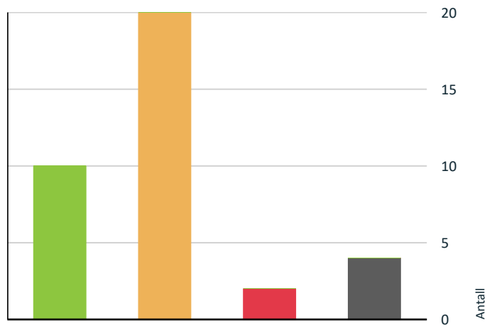
Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

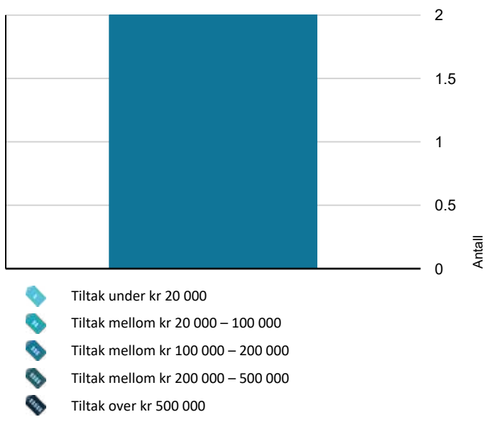
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Innvendige dører
- Skadedyr
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

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

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Plattinger på terreng mot øst** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken 2 øst > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 93cm. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det mangler samsvarserklæringer på anleggene og er registrert ufagmessig kobling av taklampe.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Huset er i stor grad fra byggeår og er således ikke forbedret nevneverdig, hva gjelder energibesparelser. Det et byttet en del vinduer, som vil gi en bedring. For å vite effekten disse vil gi på energikarakteren, må en mer avansert utregning gjennomføres. Artikon er sertifisert for en beregning, men mandatet i dette oppdraget var en en forenklet beregning.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er hentet fra gammel salgsoppgave.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av takpapp og knotteplast. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert sig i torv ved mønet på østsiden av hytta.
- Det er registrert lektebiter som står opp gjennom knotteplasten på vest siden.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etterfylles torv ved mønet på østsiden for å utjevne siget og sikre tilstrekkelig beskyttelse av undertaket.
Dersom siget ikke utbedres, kan det føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kontrollere tettingen rundt lektebitene og årsaken til at lektene står opp gjennom knotteplasten.
Dersom det er utettheter, kan dette medføre risiko for vanninntrenging og skade på undertak og takkonstruksjon.



Sig i torv.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og kjetting, med torvholdsstokk og vindskier i treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rustne skruer på beslag til vindski mot vest.
• Det er usikkert om det er beslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Rustne skruer på beslag til vindski mot vest bør skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på beslag og økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.
• Det bør undersøkes om det er tilfredsstillende beslag rundt pipe for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på omkringliggende bygningsdeler.



Rustne skruer i vindskibeslag.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er platekledd. Det kan være skader som ikke er mulig å besiktige uten fysiske inngrep.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med fasade/kledning i tømmer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist uegnet tetting rundt vinduene, da det er benyttet byggeskum som tettemateriale.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres egnet tetting rundt vinduene, da kun byggeskum ikke er tilstrekkelig som varig tettemateriale.
Konsekvensen av uegnet tetting er økt risiko for luftlekkasjer, fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør på begge ender og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i innsettingsdetaljene rundt balkongdøren, med utettheter under terskelen.

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Det bør utføres tiltak for å tette utetthetene under terskelen og utbedre innsettingsdetaljene rundt balkongdøren, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og fuktskader.



Utettheter under terskel på balkongdør.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet pilarer som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 93cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

TG 2 Plattinger på terreng mot øst

Beskrivelse

Det er platting på terreng av betong og stein.

Vurdering av avvik:
• Det er mosegrodd på plattingen.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra plattingen for å unngå økt fuktighet og fare for glatte overflater, som kan føre til skader og forringelse av materialet over tid.
• Det bør monteres rekkverk på balkong eller terrasse for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Utvendig platting.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp av tømmerstokker til platting.

Vurdering av avvik:
• Det er påbegynnende råteskade i trinn.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Trinn med påbegynnende råteskade bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at trappen blir ustabil eller farlig å bruke.
• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slipp i enkelte skjøter på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Slipp i skjøter på laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere skade.



Slipp i skjøtene på gulvet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er av tømmervegger, og himlingen er av trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker i hjørnet på inngangspartiet mot øst. Det ble fuktmålt til 14,6 vektprosent i trevirket, som ikke er unormale verdier.
Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%
• Det er registrert at panelen i himlingen buler, og det er glipper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker på inngangspartiet mot øst bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.
• Det bør utbedres buling og glipper i panelen for å hindre videre deformasjon.

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling i inngangspartiet.



Glipper og buler i himling.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovner.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst av eier at det er sprekk i røykrøret som bør utbedres, og avstanden til himling fra pipeløpet er for nær brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i røykrøret bør utbedres, og avstanden til brennbart materiale må økes i henhold til gjeldende forskrifter.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for brann og skader på bygningen.
Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres og godkjennes av det lokale feiervesen før de tas i bruk.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på delen mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har slitasje med hakk i terskler og sår i karm.
• Det er registrert lister rundt dør som ikke dekker åpningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at enkelte dører justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skjevhet eller skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm.
• Lokal utbedring bør påregnes for å utbedre hakk i terskler og sår i karm.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert funksjon eller levetid på dørene.
• Lister rundt dør som ikke dekker åpningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og estetisk utførelse.


Slitasje i terskel.


Sår i karm.


Glipper i lister.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Observasjon av skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er observert museavføring i luke for rør-i-rør på del mot øst og på tilstøtende bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyrproblemet, og eventuelle tiltak mot skadedyr bør iverksettes.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helserisiko.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD VEST

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD VEST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er registrert fuktskjolder i taket over dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.
• Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, mugg og skader på konstruksjonen.


Fuktmerker over dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt. Det mangler synlig vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt i våtsone på vegger og mangler oppbrett på gulvet.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone med rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres vanntett sjikt i våtsone på vegger og oppbrett på gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og oppbrett er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og kostbare utbedringer.
• Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett vanntett sjikt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rørgjennomføring i gulv.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD VEST

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har tilstøtende vegger av tømmerstokker og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

1.ETASJE > BAD ØST

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

1.ETASJE > BAD ØST

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

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

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD ØST

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1.ETASJE > BAD ØST

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran (handelsvare siden medio 1980). Det mangler synlig vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone med rørgjennomføringer i gulvet.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt i våtsone på vegger og mangler oppbrett på gulvet.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluket for å avdekke eventuelle skader eller mangler, da begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader.

• Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett vanntett sjikt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.

• Det bør etableres vanntett sjikt i våtsone på vegger og oppbrett på gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og oppbrett er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og kostbare utbedringer.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD ØST

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Viften er fuktstyrt og er ikke funksjonstestet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD ØST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har tilstøtende vegger av tømmerstokker og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 ØST

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av porselen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rust på karusell i hjørneskap. Årsaken til rust er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Rust på karusellen bør fjernes og eventuelt skadde deler bør byttes ut for å hindre videre korrosjon og forringelse av funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten spre seg og føre til redusert levetid og funksjonalitet på innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

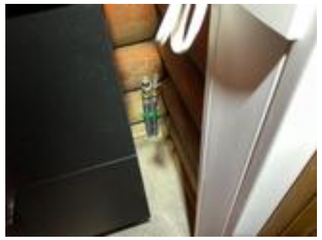
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger med fordelerstamme som mangler skap og som ligger i isolasjonen i gulvet.
• Det er registrert manglende rørmuffe på rør-i-rør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at vannledningene gjennomgås og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.
Ufagmessig utførelse og manglende vannskap øker risikoen for skjulte feil, vannskader og fremtidige kostnader.
• Det bør monteres rørmuffe på rør-i-rør-systemet for å sikre tett overgang og hindre lekkasjer. Manglende rørmuffe øker risikoen for vannskader i bygningskonstruksjonen.



Fordeler til rør-i-rør uten rørskap.



Ender på rør-i-rør uten endemuffe.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer eller tilbakeslag.
Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og i verste fall skader på rørsystemet.
• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er koblet en vannpumpe på vanninntaket som ikke er i bruk etter påkobling på det kommunale vannet.



Pumpe som ikke benyttes lengre.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i vegg mellom skillevegg, ett for hver del.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det mangler samsvarserklæringer på anleggene og er registrert ufagmessig kobling av taklampe.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurdering av branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grøftet på baksiden av fritidsboligen med drensrør og kum, for bortledning av overflatevann.

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med støpt plate. Såle og grunnmur har begrensede inspeksjonsmuligheter fordi de i hovedsak ligger skjult under terreng, og de er derfor bare kontrollert i begrenset grad. Tilstandsvurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en helling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 93cm.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det mangler samsvarserklæringer på anleggene og er registrert ufagmessig kobling av taklampe.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
• Det bør monteres rekkverk på balkong eller terrasse for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Det er noe slitasje på boden, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse
Uteboden er oppført i trevirke, og veggene er kledd med villmannspanel. Gulvet er av jord og er stedvis dekket med trebord. Døren har stålramme og er kledd med villmannspanel. Taket er tekket med torv.

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

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

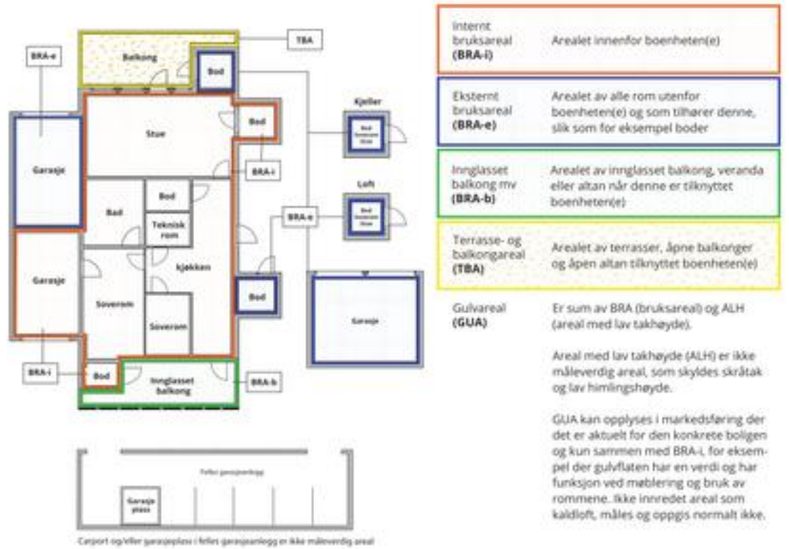
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	126			126	104	15	141
Hems							
SUM	**126**				**104**	**15**	**141**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom vest, gang vest, stue/kjøkken vest, bad vest, soverom vest, stue/kjøkken 2 øst, soverom øst, soverom øst, gang øst, bad øst		
Hems	Hems, hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 05.08.2003.
- Det er mottatt tegninger fra ombygging, datert 24.02.2021.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger ferdigattest på ombygging av bygget, datert 08.03.2021.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet for utvendig bod er beregnet med noe usikkerhet, fordi gulv- og takhøyden varierer i rommet. Oppgitt areal må derfor betraktes som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør
	Niek Adriaan Schreijer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	50	2	8	0	1100 m²	Gammel salgsoppgave.	Festet

Adresse Meraftahornvegen 36

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Schreijer Niek Adriaan, Ytredal Unni

Kommentar
Hyttetomten er festet. Det er ikke fremvist festekontrakten. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt fritidsområde i Stranda, med fin beliggenhet i terrenget og utsikt mot fjellet. Strandafjellet er like i nærheten, med gondolheis som er i drift både vinter og sommer. Hytta er et godt utgangspunkt for fjellturer. Det er flere gode turmål i området, både sommer og vinter

Adkomstvei

Det er privat vei frem til hytta.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse iflg. "Detaljreguleringsplan for Ringstadsætra hyttegrend i Hevsdalen" med føresegner, datert 30.03.2011.

Om tomten

Tomten er opparbeidet, i ett skrående terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.10.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Meraftahornvegen 36 , 6200 STRANDA
Gnr 50 - Bnr 2
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370398**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300362133**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
240,33

A↑G D

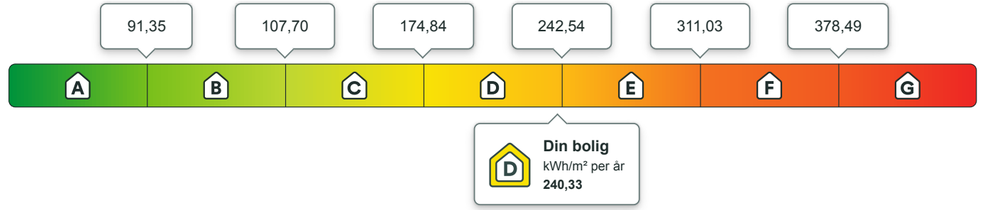
Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 834,92	**238,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

28 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Meraftahornvegen 36	Meraftahornvegen 36	

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?

03.2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Schreijer, Niek Adriaan

Selger

Ytredal, Unni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

drenering rundt/under hytta

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

stranda anlegg service

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
skiftet termostat på golvvarme

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
acel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
termostat som ikkje fungerte, blei byttet ut

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
termostat

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Acel

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
sprekk innvendig i pipe, avtalt med firma for å få satt inn stålrør

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
mus, en gang, blei fanga med musefelle. 2022

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 54156133

enova

Energiattest

Adresse	**Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA**
Dato for energimerking	**16.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-370398**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300362133**
Gårdsnummer	**50**
Bruksnummer	**2**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2005	**Fritidsbolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
126,0 m²	**126,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
240,33

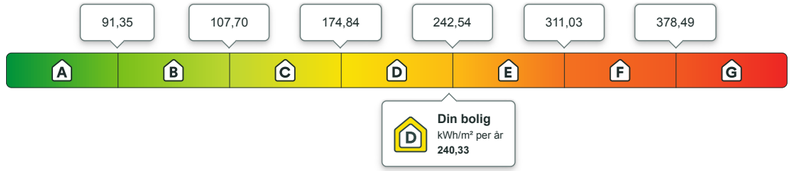
Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 834,92	**238,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

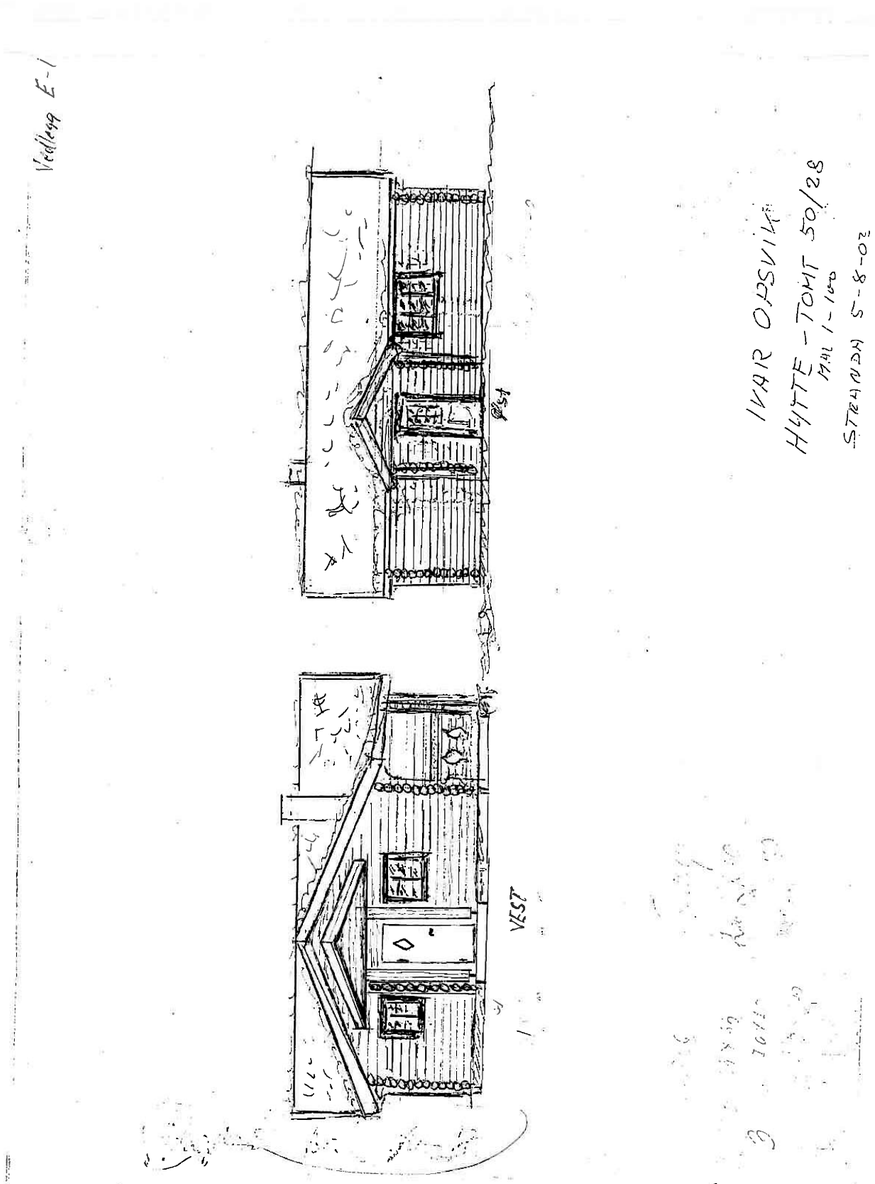
https://www.enova.no

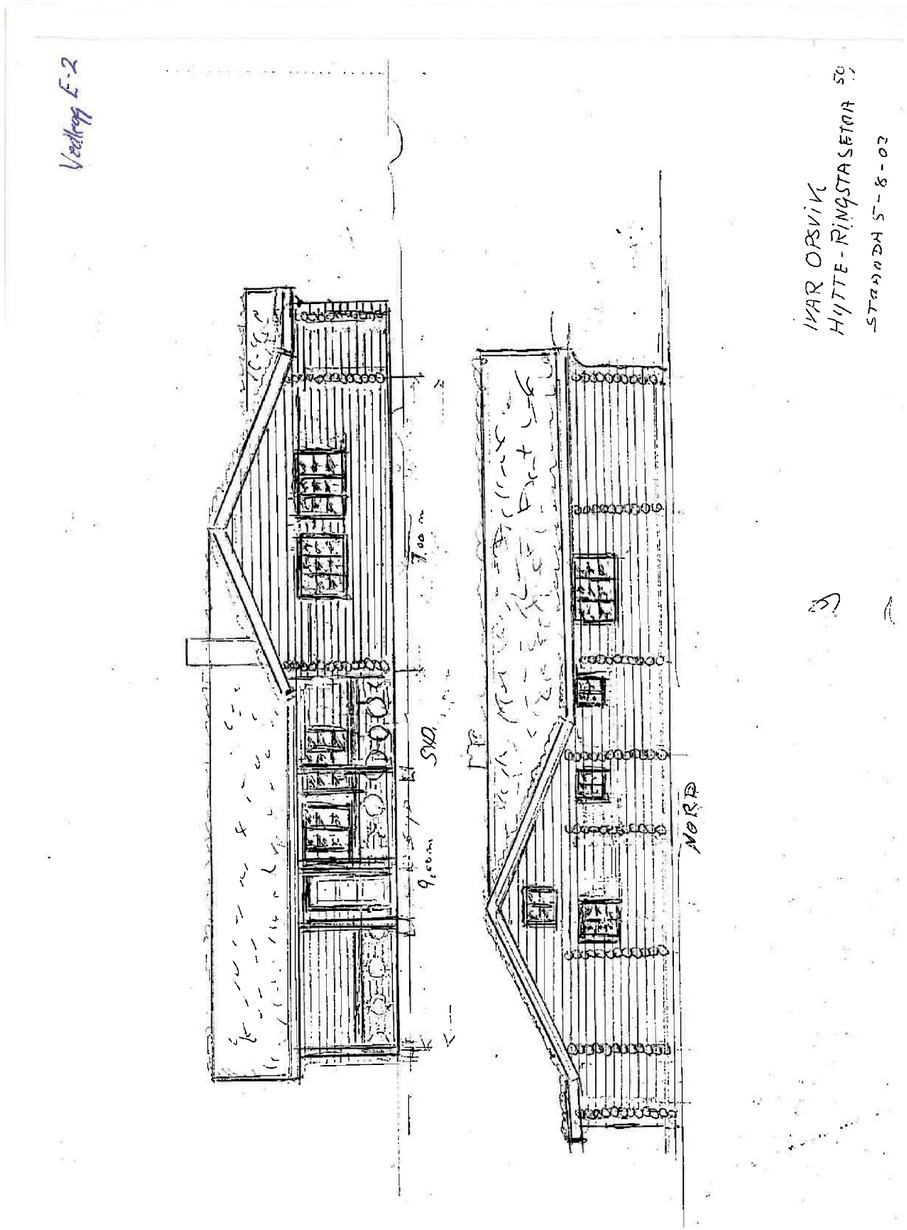
Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA

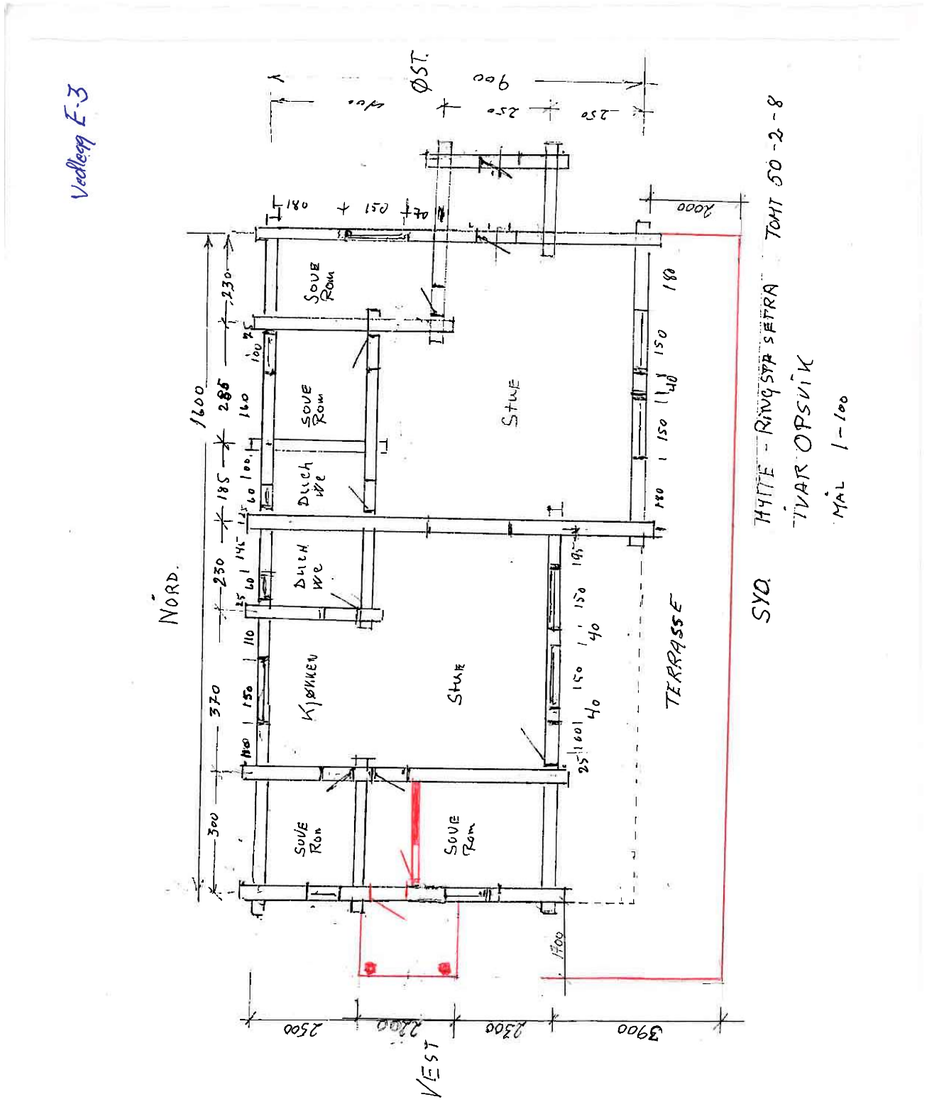
Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**




Vedlegg E-2
IVAR ORSVIK
HYTTE - RINGSTASETRA
SKA
NORD


Vedlegg E-3
ØST.
SYD.
HYTTE - RINGSTASETRA TOMT 50-2-8
TIVAR OPSVIK
MÅL 1-100
NORD.
VEST
TERRASSE
STUE
SOVE ROM
DUSH WC
KJØKKEN

Stranda kommune
Næring og teknisk
Saksbehandlar: Roald Rekdal

Melding om vedtak

HI-Bygg AS

Vår ref.:	Dykkar ref.:	Arkiv:	Dato:
2021000118- 2		GBN - 50/2/8	08.03.2021

Delegert mynde:	Saknr
FULLMAKTSVEDTAK KOMMUNESTYRE	065/21

Terje Ingebrigtsen - Melding om vedtak
Løyve til oppføring av bygg og ferdigattest
Vi viser til Dykkar brev datert 24.02.2021. Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova (1985) §§ 95 og 99, vert det gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad og ferdigattest for fritidsbustad på eigedom GBN 50/2/8 i Meraftahornvegen 36.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka
HI-Bygg AS søkjer om ferdigattest for fritidsbustad på eigedom GBN 50/2/8 i Meraftahornvegen 36.

Saksopplysningar
Søknad om ferdigattest er motteke 24.02.2021.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring overordna visuell kontroll av byggverket, utført av HI-Bygg AS.
Erklæring om ansvar for overordna kontroll frå HI-Bygg AS.
Plan for uavhengig kontroll av bygning, datert 24.02.2021.
Teikning av byggverket, med markering av eksisterande planløysing.
Teikningar datert 05.08.2003.
Situasjonsplan datert 23.02.2021.
Tilstandsrapport datert 16.02.2021, utført av Byggtakst Møre AS.
Melding om oppført tilbygg over inngang mot vest. Areal 3,74 m2.
Melding om oppført uthus/vedskjul. Areal 10 m2.

Byggtakst Møre AS har utført bygningsteknisk gjennomgang og verditakst for eigedommen. Av denne går det fram at bruksareal utgjer 124 m2 BRA, og brutto areal utgjer 132 m2 BTA.

Markering på teikningar frå HI-Bygg AS etter overordna visuell kontroll, viser ein innvendig skiljevegg, tilbygg med tak over inngang mot vest og to meter brei terrasse langs fasade sør, utover det som er vist på teikningar frå 2003.

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

Stranda kommune har motteke søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad 22.07.2004. Av søknaden går det fram at det gjeld hytte i ein etasje og bruksareal på 120 m2. Tiltakshavar søkte om personleg ansvar for heile tiltaket. Enkle teikningar/skisse av fasadar og etasjeplan låg ved søknaden.

Det ligg ikkje føre saksbehandling med løyve frå kommunen. Det ligg heller ikkje føre noko svar til tiltakshavar, om å sende inn ytterlegare dokumentasjon til søknaden.

Vurdering
Søknaden kommunen fekk i 2004 manglar opplysningar som situasjonsplan, kvittering for nabovarsel og ansvar. Stranda kommune har ikkje gjeve tilbakemelding om manglar eller behandla saka.

I følgje pbl.(1985) § 95 b, skulle søknad om «enkle tiltak» avgjerast innan 3 veker dersom tiltaket var i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av lova. Løyve vart rekna som gjeve om fristen ikkje var overhalde. Tiltakshavar kan difor ha gått ut frå at byggjearbeidet kunne setjast i gang.

Plan- og bygningslova av 1985 om sluttkontroll og ferdigattest (første ledd):

§ 99.Sluttkontroll og ferdigattest1

1. Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse2 før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.3
HI-Bygg AS har gjennomført ein overordna kontroll av tiltaket. Føretaket har levert erklæring om ansvar og kontrollerklæring.

Fritidsbustaden er oppført på oppretta festepunkt i område avsett til fritidsbustadar i kommunedelplan for Hevsdalen, som var gjeldande i 2004. I føresegner til kommunedelplan av 2007, er det opna for utbygging med i alt tre bygg, der tilleggsbygg kan utgjere inntil 40 m2 BYA. Samla utbygging kan utgjere inntil 200 m2 BYA.

Stranda kommune si vurdering er at det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon for bygget, og at utbygginga er i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Det kan gjevast løyve og utferdast ferdigattest for tiltaket.

Stranda kommune oppdaterer opplysningane for fritidsbustaden og uthus i Matrikkelen.

Du kan klage på vedtaket. 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. Skriv kva vedtak det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnane du har for klagen.
Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for kommunen om klagen er sendt i rett tid, vert du beden om å opplyse når brevet kom fram.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

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

Kopi til:
Eiendomsmegler1
Terje Ingebrigtsen Kyrkjehaugen 20 6014 ÅLESUND

Vedlegg:

Dok.dato	**Tittel**	**Dok.ID**
08.03.2021	Ferdigattest-50-2-8	296330

Mottakere:
HI-Bygg AS

Stranda kommune
Næringsavdelinga
Postboks 264
6201 Stranda

Saksbehandlar: Roald Rekdal

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
Arkiv 2004001313 / 2021000118	

Eigedom/byggestad: Meraftahornvegen 36

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
50	2	8	

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
HI-Bygg AS Olsviklia 19 6019 Ålesund	Terje Ingebrigtsen Kyrkjehaugen 20 6014 Ålesund

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak	08.03.2021	FKOM-065/21
Rammeløyve etter søknad		
Igangsettingsløyve etter søknad		

Spesifikasjon

Type tiltak: Fritidsbustad etter søknad av 22.07.2004

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	124 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	124 m²
Røykpipe 1.-3.	X
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
24.02.2021	08.03.2021	FKOM-065/21

Offentleg kloakk	x	Offentleg vatn	x	Slamavskiljar	
Privat kloakk		Privat vann			

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
24.02.2021	HI-Bygg AS

Merknadar

De(n) kontrollansvarlege for utføringa har føreteke overordna kontroll av tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i medhald av plan- og bygningslova.

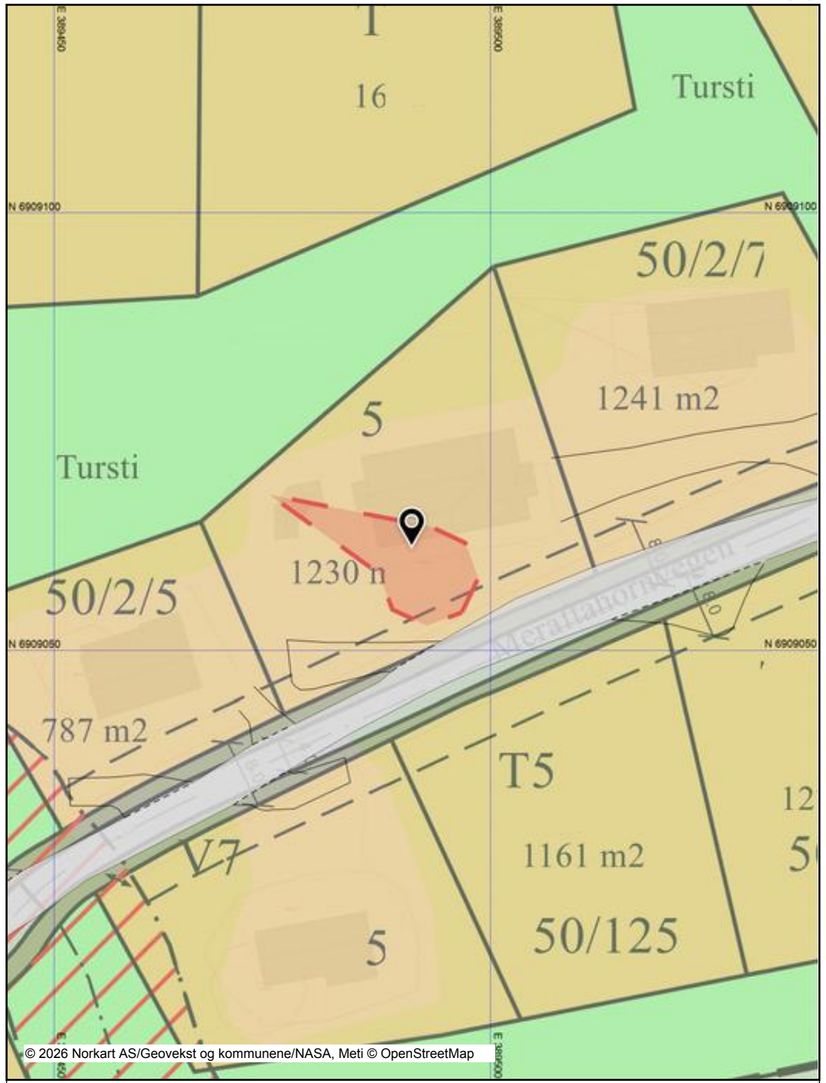
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl § 93 (pbl 2008 § 20-1).

Underskrift

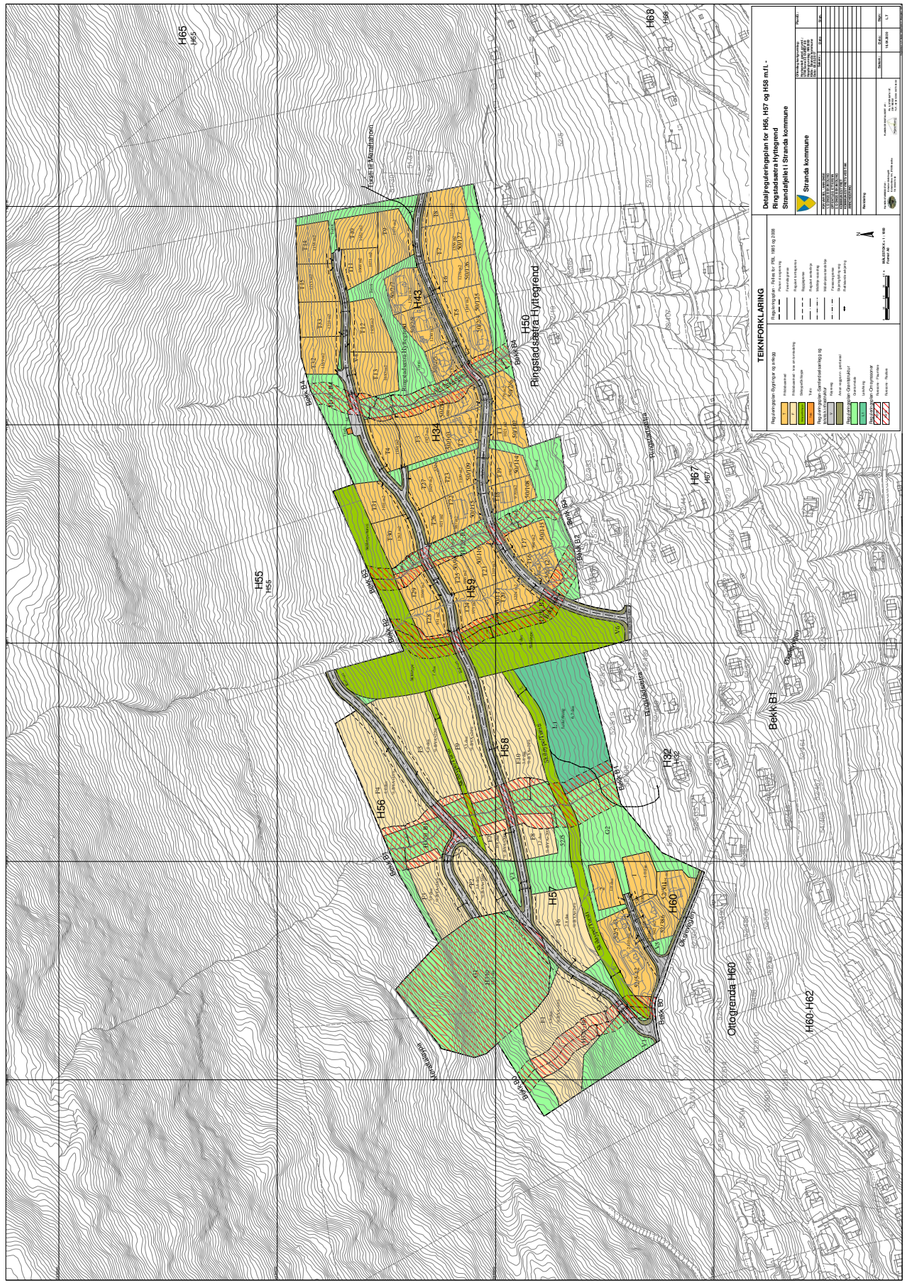
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stranda	08.03.2021	Roald Rekdal STRANDA KOMMUNE

50/2/8

Dato: 02.10.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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



Reguleringsføresegner – H56, H57, H58 m.fl. og Ringstadsætra Hyttegrend

Vedtak: KOM-049/20, 24.06.2020

Revidert: 12.02.2026

Reguleringsføresegner for:

- Ringstadsætra Hyttegrend og H56, H57 og H58 m.fl. i Hevsdalen i Stranda kommune.

Reguleringsføresegnene erstattar:

- H56, H57 og H58 av 2008
- Ringstadsætra Hyttegrend – Område 1 (H32 og H43) av 28.08.2012
- Ringstadsætra Hyttegrend – Område 2 (H59) av 28.08.2012

FØREMÅL MED PLANEN:

Føremålet med planen er å leggje til rette for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg, nye veganlegg, grønkorridorar, område for aking, skliløyper, skiløype og turstiar og omsynssoner med fareområder for skred og flaum.

GENERELLE VILKÅR

1. Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart datert 13.08.2019 med planavgrensing. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12 -3 i plan - og bygningslova som detaljregulering.

2. Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande føremål:

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

Område for fritidsbustader

Skiløype

Leik/Aking

Trafo

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

Køyreveg (Hovudveg V1, V2, V3 og V6)

Køyreveg (Samleveg V4 og V7)

Tilkomst veg (V5)

Grønstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):

Vegetasjon og anna areal

Omsynssone (PBL § 12 -6):

Flaum – H320

Skred – H310

3. Bygg og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for alle bygningar, konstruksjonar og anlegg innanfor planområdet.

3.1 Grad av utnytting

a) Det kan førast opp fritidsbustadar innanfor planområdet. Det er byggegrense på 10 meter frå senter på hovudvegar V1 og V2, og 8 meter frå senter på vegar V3, V4, V5, V6 og V7. Garasje kan plasserast inntil 5 meter frå vegskulder for tomtene langs V1, og inntil 3 meter frå vegskulder for dei andre tomtene i planområdet.
b) Det opparbeidast to parkeringsplassar pr. tomt. Minst ein av parkeringsplassane kan vere i garasje.

3.2 Eksisterande tomter i del av H60 og tomtene 1 og 2

a) Det kan det byggast inntil BYA = 200 m² pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje.
b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 40 m².
c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar, skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.

3.3 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T1, T2, T5, T6, T7, T8, T10, T11, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T30 og T31

a) Det kan det byggast inntil BYA = 200 m² pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje.
b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 50 m².
c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar, skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

3.4 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T4, T9, T14, T15, T32 og T33

a) Det kan byggast inntil BYA = 250 m² pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje.
b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 60 m².
c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar, skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

3.5 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T3, T12 og T13

a) Det kan det byggast inntil BYA = 300 m² pr. brukseining inkl. hovudhytte, hytte nr. 2, anneks og uthus/garasje.
b) Hytte nr. 2 kan være inntil BYA = 100 m². Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 80 m².
c) Dersom det blir oppført 2, 3 eller 4 bygningar, skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

3.6 Byggeområda F1 – F10

a) Områda skal byggast ut etter ei samla tomtedelingsplan med utgangspunkt i utnyttingsgrad i tabell 1 under.
b) Det skal utarbeidast 3D-framstilling av tomtane i området.

c) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 50 m².
d) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar, skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene.
e) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

Tabell 1 – Byggeområda F1 – F10

Byggeområde	Areal	Maks tall einingar	Maks BYA per eining
F1	5,8 daa	4	160 m²
F2	1,6 daa	2	160 m²
F3	3,9 daa	3	160 m²
F4	4,4 daa	4	180 m²
F5	4,0 daa	3	200 m²
F6	2,8 daa	2	200 m²
F7	0,8 daa	1	160 m²
F8	1,2 daa	1	200 m²
F9	3,3 daa	3	180 m²
F10	3,8 daa	3	200 m²
F1 – F10	**31,6 daa**	**26**	

3.7 Overvasshandtering i byggeområda

a) For alle tomter er det krav om dokumentasjon av dryging av overvatn før tomta kan takast i bruk.

3.8 Terrengtilpassing/vegetasjon

a) Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta i størst mogleg grad.
b) Hovudbygget skal som hovudregel ha møneretning langs dominerande koteretning på tomta.
c) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er naudsynt for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus/garasje. Det kan oppførast tørrmur i skjering bak hytta. Det er ikkje tillate med tørrmur over 1 meter i framkant av hytta.
d) Vedlagd byggesøknaden skal det følgje snitt/profilar som synar bygget si plassering 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 leggast plast eller liknande rundt stammen.

h) Torv skal takast vare på, leggast til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.

3.9 Estetikk

a) Hytter kan oppførast med inntil 6,0 meter gesimshøgd og inntil 7,5 meter mønehøgd frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje vere over 1,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillèt det. Bygningar skal ha saltak - og/eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 10 – 35 grader.
b) Bygningane skal ha ein harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
c) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.
d) Alle bygg skal ha matte og dempande fargar.
e) Hytteområda eller den enkelte hyttetomta skal ikkje gjerdast inn.

3.10 Område for skiløype og aking

a) Skiløyper opparbeidast som vist på plankartet. Her kan vegetasjon ryddast.
b) Det skal ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i område avsett til skiløypetrase og aking.

3.11 Område for aking og leik

a) I området L1 kan det blitt sett opp gapahuk, bord/benkar, mindre bru over tursti og liknande til allmenn bruk. Det kan ryddast vegetasjon for mindre akebakke.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Køyreveg

a) Køyreveg (Hovudveg V1) har regulert vegbreidde 10 meter, med opparbeidd vegbreidde 6 meter inkludert vegskulder.
b) Køyreveg (Hovudveg V2, V3 og V6) har regulert vegbreidde 10 meter, med opparbeidd vegbreidde 5 meter inkludert vegskulder.
c) Køyreveg (V4 og V7) har regulert vegbreidde 8 meter og opparbeidd vegbreidde 4 meter inkludert vegskulder.
d) Køyreveg V5 har regulert vegbreidde 7 meter og opparbeidd vegbreidde 3,5 meter inkludert vegskulder.
e) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 tonn på veg. Veggrøft skal være min. 50 cm under planum og botnbreidde skal være min. 30 cm.

f) 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.
g) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir stående i skråningar skal takast vare på.
h) Regulert vegbreidde på stikkvegar skal min. vere 4 meter.
i) Tilfredsstillande kulvert/stikkrenner for mindre bekkar må leggast under vegane V1, V3, V6 og V7.

4.2 Trafo og brannhydrant

a) Trafo er anlagt i samarbeid med Stranda Energi.
b) Brannhydrant blir anlagt i samarbeid med Stranda kommune.

5. Grønstruktur

a) Det skal ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i grønstruktur og grøntområde.
b) I område G1 skal vegetasjonen ivaretakast av omsyn til skredfare.
c) I området kan det opparbeidast turstiar/skiløyper. Desse skal leggjast i terrenget og ikkje vera skjemmande for området.
d) Området langs bekkar skal ikkje brukast til faste bygg med unntak av enkle gangbruer.

6. Omsynssoner

6.1 Omsynssone for skred H310

a) H310: Skredfare innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak, uttak av skog eller andre inngrep utan at tiltaka er vurdert av fagkyndig og tryggleik mot skred er dokumentert.

6.2 Omsynssoner for flaumfare H320

a) Innanfor sonene er det forbod mot tiltak, uttak av skog eller andre inngrep, utan at tiltaka er vurdert av fagkyndig og tryggleik mot flaum er dokumentert.
b) Bekkane B0, B1, B2, B3 og B4 skal ha bekkeløp slik det visast på plankartet.

c) Det skal sikrast vegetasjonssone på minst 6 meter på kvar side av bekkane B0, B1, B2, B3 og B4.
d) Naudsynte flaumdempande tiltak i samsvar med tabell 2 og tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK17) skal gjennomførast før tomtar som grensar til den enkelte bekk kan takast i bruk.

Tabell 2: Bekkar og omsynssoner med byggegrense og flaumdempande tiltak

Bekk/ omsynssone	Dimensjon på stikkrenner frå hydrolog	Bygge -grense	Vegetasjons-sone på kvar side av bekken	Flaumdempande tiltak vurdert av hydrolog
H320_B0	Minst 800 mm.	10 m langs bekken.	6 m på kvar side av bekken.	Reinsking av grøfter og noko utviding av stikkrenne. Senke veggrøfta og stikkrenna. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet.
H320_B1	Minst 800 mm i hovudløp under V1 og V3, og minst 600 mm i to andre mindre dreneringslaup.	20 m langs bekken.	6 m på kvar side av bekken.	Etablere stikkrenne på minst 800 mm i hovudløp ved kryssing av nye vegar V1 og V3.
H320_B2	1000 mm	10 m langs bekken	6 m på kvar side av bekken.	Anleggja noko høgare flaumvoll mot aust og mot tomter. Betre erosjonssikring av bekkeløpet. Anlegga nokre tersklar, spesielt i nedre del mot stikkrenne under Meraftahornsvegen. Tomter som blir anlagt på fylling må få steinar i botnen eller i overkant. Oppstraums stikkrenne anleggas terskel med energidreping i forkant av sedimentasjonsdam. Ved utløpet frå sedimentasjonsdam monterast eit gitter for å fange opp kvist og anna rask. Utskifting av

				stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet.
H320_B3	1200 mm	10 m langs bekken, med unntak av vestsida av bekken nedanfor V6 kor det er 6 m mot tomt T17.	6 m på kvar side av bekken.	Mindre flaumvoll på vestsida av bekken mot tomt T21 – 50/110. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet. Bygg på tomt T17 – 50/118 kan ikkje takast i bruk før det er gjennomført naudsynt sikring mot flaum.
H320_B4	1000 mm	10 m, mindre mot utbygd tomt 50/2-4 forutsett flaumvoll.	6 m på kvar side av bekken.	Etablere stadvise flaumvollar der vatnet kan gå ut av bekkedraget. Etablere flaumvoll på vestsida av bekken mot utbygd tomt 50/2-4. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet.

6.1 Omsynssone frisikt

a) Det skal ikkje setjast opp bygg og installasjonar som er til hinder for frisikt.

7. Rekkefølgjeføresegner

a) Bygningar kan ikkje takast i bruk før tilkomstvegar, vassforsyning og avløpsanlegg av godkjend standard er utbygd.
b) Bygningar på tomt er inntil den enkelte bekk skal ikkje takast i bruk før det er etablert tilfredsstillande overvasshandsaming/fordrygingstiltak i det enkelte område tråd med tabell 2.
c) I områda F1 – F10 skal det utarbeidast tomtedelingsplan og 3D-illustrasjon, som viser plassering av tomter og internvegar, før området kan takast i bruk.
d) Utbyggingsavtale og VA-plan for delområda F1 – F10 på eigedomen gnr./bnr. 52/5 skal liggje føre før området kan takast i bruk.
e) Kulvertar skal etablerast for kryssing av veg V1 og V3 samstundes med utbygging av sjølve vegane.
f) Bekk B2 sikrast mot flaum og erosjon i nytt løp i den øvre delen samstundes med bygging av veg V3 og før tomt T28 kan ta kast i bruk.

Deres ref.:/deres dato:

YTREDAL UNNI
Dalhusvegen 26
6214 NORDDAL

SCHREIJER NIEK ADRIAAN
Dalhusvegen 26
6214 NORDDAL

Vår ref.:

Malin Pålsson

Dato: 13.11.2024

Resultat etter brannførebyggjande tiltak, tilsyn og feiing

Tilsynsadresse: Meraftahornvegen 36-H0101
Gårds- og bruksnr: 1525-50/2/8/0

Resultat etter brannførebyggjande tiltak ved avdekka forhold på eininga

Stranda kommune gjennomførte tiltak knytt til fyringsanlegget i dykkar brukseining. Tiltaket er gjennomført i medhald av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernlova) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eigar har plikt til å kontrollere og vedlikehalde fyringsanlegget, jfr. § 6 i forskrift om brannforebygging.

Sikkerheitsnivået ved fyringsanlegget vart vurdert i forhold til krava i forskrift om brannforebygging.

Innleiing

Føremålet med tiltaket var å vurdere tilhøve ved fyringsanlegget som har innverknad på brannsikkerheita og tilkomst til anlegget.

Omfang

Tiltaket omfattar kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygningar er intakt, fungerer som forutsett og ikkje forårsakar brann eller anna skade.

Avvik

Krav som er fastsett i -eller i medhald av helse-, miljø- og sikkerheitslovgivinga skal følgjast. Brot på følgjande krav vil i hovudsak medføre avvik, jfr. § 6 i forskrift om brannforebygging:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsett, og ikkje ha feil som vesentleg aukar risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal vere tilfredsstillande montert, kontrollert, ettersett og vedlikehalde
- Melding om ny eldstad eller vesentlege endringar av fyringsanlegget skal vere sendt til kommunen
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillande tilkomst

1.	Innvendig skade
Dato:	28.08.2024
Frist:	04.12.2024
Gjeld:	Røykløp Maxit AS - Leca Dimensjonerte Skorsteiner Plassering: -
Sakshandsamar:	Malin Pålsson
Forklaring:	På tilsynet blev det oppdaga at det klar var synligt fra røykrør og sotluka skadar i skorsteinen. Det vart ved kontroll med kamera den 5/11-24, registrert skadar i skorsteinen. Skadene består av: - Flere sprekker og skadar i innerrøret. - Gamelt røykrør som ikke er tettet etter forskrift. Foringsrør som er sprukkne må settast i forskriftsmessig stand. For eksempel rehabiliteres i heile si lengde ihht produsentens krav til skorsteinen.

Merknad

Forhold som tilsynsetatane meiner det er nødvendig å påpeike for å ivareta helse-, miljø- og sikkerheit, og som ikkje er omfatta av definisjonen for avvik.

Tilbakemelding

Vi ber om ei skriftleg tilbakemelding med framdriftsplan som viser korleis kvart avvik vil bli retta, jfr. § 33, 1.ledd i brann- og eksplosjonsvernlova. Tilbakemelding på kvart avvik skal sendast til saksbehandler på e-post eller fra MinEiendom innan frist som er gitt på avviket.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Malin Pålsson på telefon 46411036 eller på e-post til malin.palsson@stranda.kommune.no.

Med helsing

Malin Pålsson

Stranda kommune

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: STRANDA

TINGLYST
23 JAN. 2002
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 932

J.nr.: 38/01

Målebrev nr.: 26077

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	50	2	8
Bruksnavn/adresse			
Areal (m²)			

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyste målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	02.01.2001
Rekvirent	Ola Ødegård
Bestyrer	Ivar Frøysadal
Forretning	Kartforretning over punktfeste under gnr 50 bnr 2. Punktet som har koordinatane x 478892.379 og y 42423.171, er tildelt fnr 8.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stranda	02.01.2002	Ivar Frøysadal	Anne Berit Løset

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 932 Tinglyst: 23.01.2002 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
50	2	8

Representasjonspunkt: X 478892 Y 42423 Z

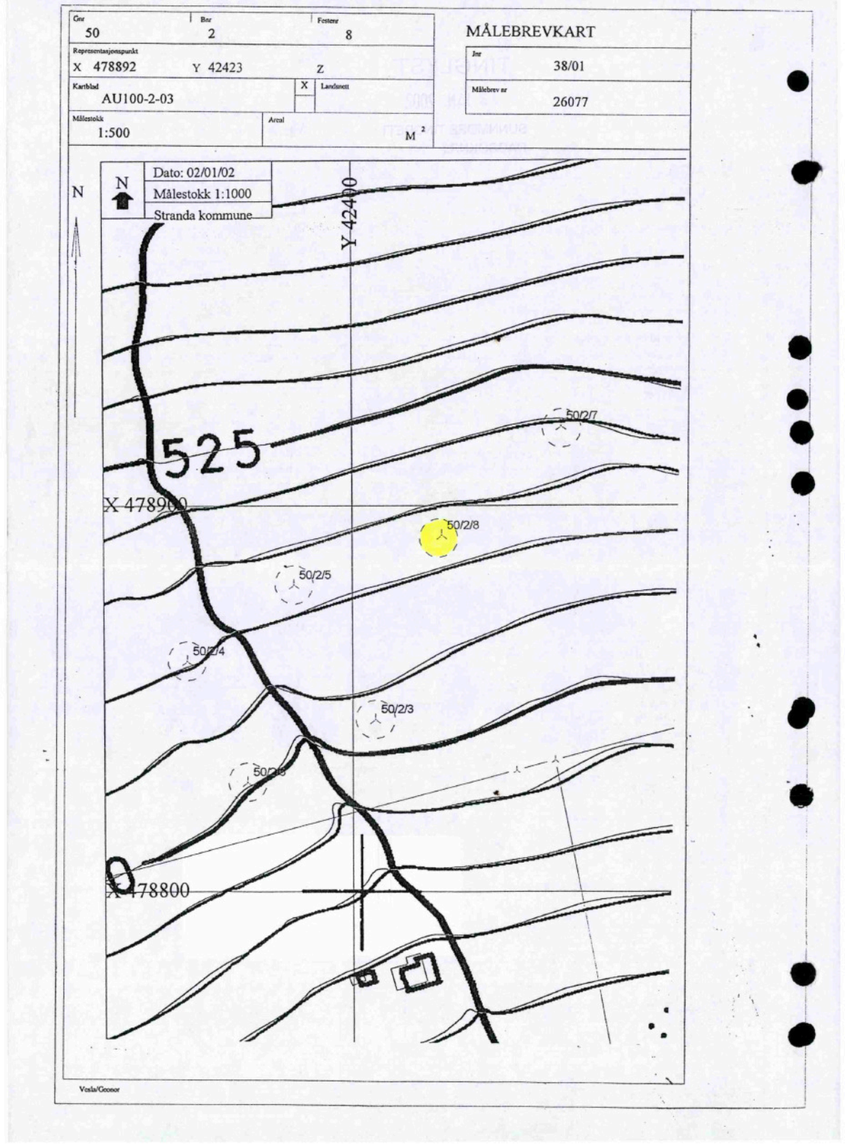
Kartblad: AU100-2-03 x Landsnett

Målestokk: 1:500 Areal: M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 38/01

Målebrev nr: 26077



FOR TINGLYSING

Festekontrakt for hyttetomter

TINGLYST
25 JAN. 2002
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 1083

Returadresse:

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Underfestenr.
6200	Stranda	50	2	8	

Beskaffenhet: ☒ 1 Ubebygd ☐ 2 Bebygd
Anvendelse av grunn: ☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
21102163[redacted]	Ola Ødegård	

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
24022291[redacted]	Ivar Opsvik	

Doknr: 1083 Tinglyst: 25.01.2002 Emb.058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr 4000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra (dato)
80	1-12-2001

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panteretti festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst

Kun opplysninger som skal tinglyses
Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år i samsvar med utviklingen i tomteverdien, jfr. tomtefesteloven § 14.

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0867-5
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0868-3
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0869-1
Landbruksforlaget. Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet
Festet gjelder

a) punktfeste
på eiendom Ødegård g.nr. 50, b.nr. 2
Koordinat avmerket på plankart
x = 478892,379 y = 4242,371
Tomta gis nr. 7 i H 43 Ødegård hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal
på eiendom ..... g.nr. ..... b.nr. .....
Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.
Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Oppsigelse
Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning
~~Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).~~
Innløsningsretten gjelder likevel ikke ~~dersom~~ festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis innen 10. januar hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater – for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:
~~enten~~ Om dette vises til pkt. 7 foran.

a)
Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag beregnet etter.....%.
Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr	.....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr	.....
Anlegg av veg og parkering	kr	.....
Plankostnader m.v.	"	30.000,-
.....	kr	.....
.....	kr	.....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr	.....

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år. korresponderande med hovedbrukets kostnader.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr	.....
Vann/kloakk	kr	.....
Veg m/u snøbrøyting	kr	.....
Sum	kr	.....

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.
Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.
a) Punktfeste
Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal
Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.
Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....9-11--92.... er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen .....3..... år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
~~Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16~~ a.

19. Opphør
Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold — heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden ~~18%~~ 12%
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning
Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist
~~Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i .....~~
..... ~~oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.~~

24. Andre bestemmelser
.....
.....
.....
.....
.....

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter
.....Stranda..... den .....28-12-2001..... ~~19~~.....

Ola Ødegård	Ivar Opsvik
Bortfester	Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.
1. .....Ivar Ødegård.....personnr. 270333[redacted].....
2. .....Ingeborg O. Ødegård.....personnr. 251061[redacted].....

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Meraftahornvegen 36, 6200 STRANDA. Gnr. 50, bnr. 2, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260171
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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