

PROAKTIV

Utsiktstomt på Roaldsida

Sørvendt, gode sol- og
utsiktsforhold

ØKSLEVEGEN 62B



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.

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Økslevegen 62B, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 487, i Stranda kommune

Prisantydning: 1.600.000,-

Omkostninger: 41.090,-

Totalpris: 1.641.090,-

Boligtype: Tomt

Tomt: 1089.4 m²

BRA: 0 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
13	18	38	
Nøkkelfinfo	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: Stranda / Område: Strandafjellet

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

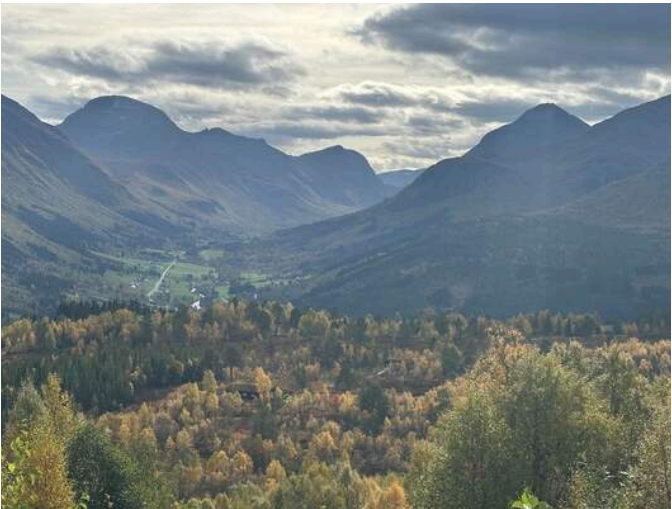
Beliggenhet

Tomten ligger fint til i Økslevegen på Roaldsiden av Strandafjellet - også kalt solsiden. Her har man nydelig utsikt mot Strandadalen, Storhornet og de vakre fjella rundt.

Tomten ligger høyt i terrenget og har store friområder mot vest og mot sør som gir god avstand til naboer. Her har du virkelig muligheten til å realiserer drømmehytten i et etablert hytteområde.

Her har man ski- in og ski-out like ved eiendommen og er sentralt plassert for både turer i alpinbakken og langrennsløypa, som passer ca. 100 meter lenger nede.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min 🚗
🚏	Strandafjellet Linje 110, 250	17 min 🚶 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	6 min 🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 6.1 km

VARER/TJENESTER

📷 Vitusapotek Stranda	7 min 🚗
❄ Stranda Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

⚽ Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚗 4.4 km
⚽ Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min 🚗 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter	18 min 🚶
🚗 Kople Dreges Hotell	8 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



med Stranda Skisenter for en flere spennende aktiviteter.

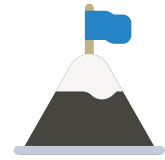
Det er to flotte restauranter på Strandafjellet; en i bunnen av bakken og en på toppen. Stova 1957 er en restaurant, bar og lounge som åpnet i november 2021. Denne ligger i bunnen av bakken og rett ved gondolen. Hos Stova 1957 er det fokus på lokal mat i form av en spennende meny, men du får også kjøpt kioskvarer. På toppen av Roalden (1.042 moh.) er restauranten Fjord Panorama. Her er kan et godt måltid nytes til den majestetiske utsikten over Storfjorden og fjordbygda Stranda. I Stranda sentrum har man 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, sykkelture og paragliding. En populær tur er opp til Lievdalen 799 moh.

Ålesund 1 t 49 min 🚗

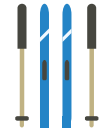
Ålesund 1 t 49 min 🚗

484 m



Langrenn

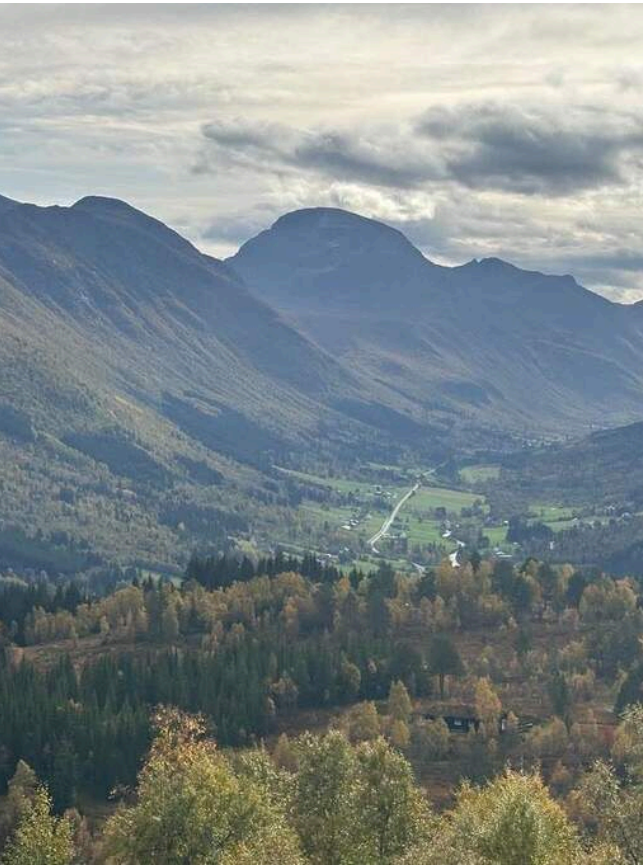
- Avstand til nærmeste løype: 123 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Stranda Golfklubb 15 min 🚗

Velleseterhytta 18 min 🚗

Ikornnes Friluftsbad 28 min 🚗



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

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.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

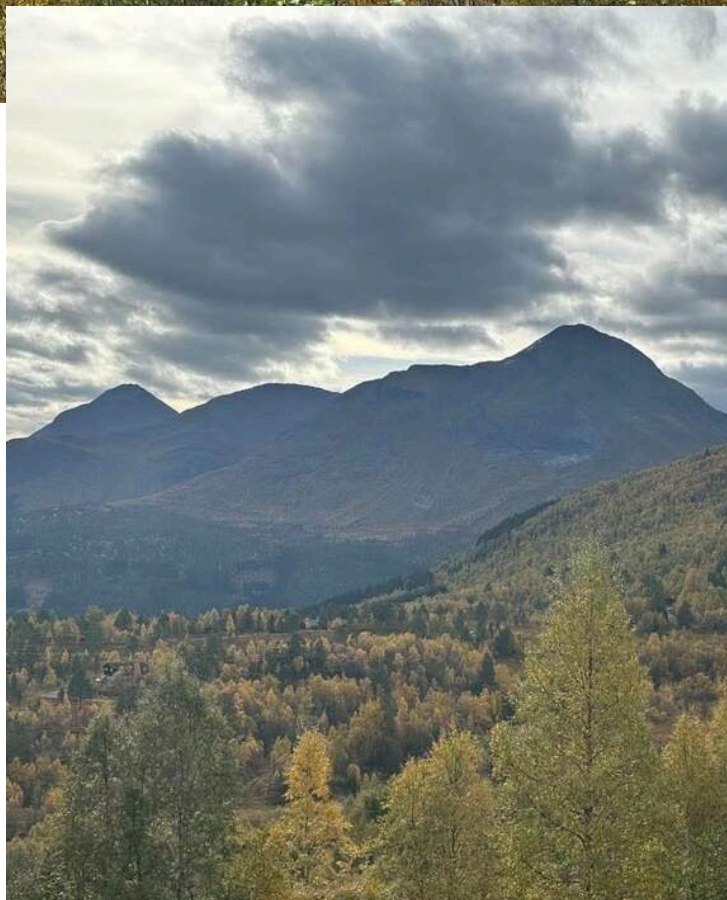
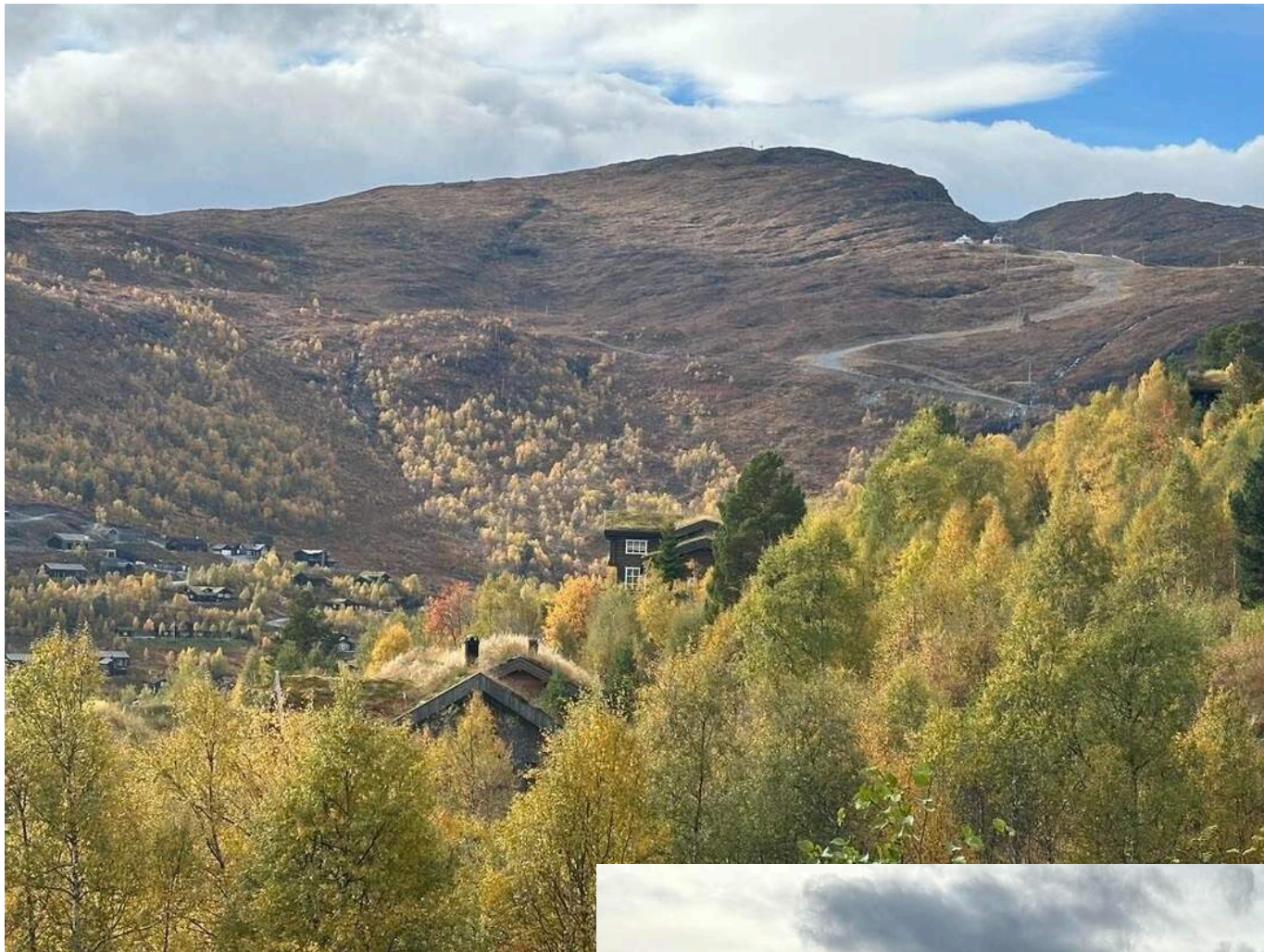
Omkringliggende bebyggelse består av spredt hyttebebyggelse.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.





VID OG FIN UTSIKT

NØKKELINFO

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 089,40 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er slakt skrånende sørvendt. Den er i dag ikke opparbeidet og fremstår som en naturtomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

768.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes når fritidsboligen er ferdigstilt.

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 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Nøkkelinfo

07.07.2016 - Dokumentnr: 624971 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:52 Bnr:5

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht.
Detaljreguleringsplan Ottogrenda Hytteområde datert
21.06.2017 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Vest og sør for tomten er regulert til aking/skiløype. Fra nordvest, langs vestsiden av tomten, og ned til sørvestlige hjørne renner en bekk. Rundt denne bekken er det regulert en hensynssone for erosjon og flom. Hytten kan ikke tas i bruk før tilfredsstillende sikring av bekk har funnet sted. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Det kan føres opp fritidsboliger innenfor viste byggegrenser på vedlagte reguleringskart. Byggegrensen er 8 meter fra senter vei. Det kan oppføres fritidsbolig med inntil BYA = 200 kvm (hovedhytte, anneks, garasje/uthus). Maksimal gesimhøyde er 5,6 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå, og gjennomsnittlig mønehøyde er 8,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over BYA=40 kvm og skal ha maks mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. tomt (én av de kan være i garasje.

Se reguleringsbestemmelsene punkt 3.4 og 3.5 for informasjon om terrengtilpasning, hensyn til vegetasjon, bygningsutforming og estetikk.

Vei/Vann/Avløp

Det vil påløpe tilknytningsgebyr til Stranda kommune for vann og avløp som er et engangsbeløp som blir pålagt ved tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Gebyret skal betales ved tilknytning av eiendom. I 2026 er tilknytningsgebyret for vann kr. 9.200,- og tilknytningsgebyret for avløp kr. 9.200,-. Prisene er fra 2026 og ifølge Stranda kommune vil det bli en liten økning i 2027. Tilkoblingsavgift til strøm vil også tilkomme ved påkobling. I følge kommunen skal det være gode tilkoblingsmuligheter for denne eiendommen.

Det er pliktig medlemskap i veilag/hytteforening. Roaldsida Veglag har egen nettside: <https://roaldsida.no/>. Roaldsida veglag omfatter hytteområdet Roalden Øst, som denne hytten blir en del av. Engangsvederlaget per hytte kreves inn etter at byggetillatelsen er gitt. Fom. 01.04.2026 er beløpet kr. 5.987,-.

Det er privat vei frem til tomten. Stikkveien fra Økslevegen og frem til tomten eies av Solsiden Strandafjellet AS. Tomten har veirett, men den er ikke tinglyst. Megler har konferert med Solsiden Strandafjellet AS og det skal ikke være noe problem å tinglyse veiretten om ønskelig.

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

Onsdag, 30. september 2026

Konsesjon

Erverv av tomten er i utgangspunktet er konsesjonsfritt, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. En unnlattelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Kjøper bærer i såfall risikoen for om konsesjon blir gitt og bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 600 000,00 (Prisantydning)

1 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

40 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

41 090,00 (Omkostninger totalt)

1 641 090,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent 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 budskjemmet 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.

Nøkkelinfo

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

Kjetil Kragset

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

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.

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Reguleringsføresegner for Ottogrenda hytteområde i Hevsdalen i Stranda kommune

Dato: 30.05.2017, revidert 10.06.17.

Reguleringsføresegnene erstattar:

- Reguleringsplan for Hevsdalen hytteområde, godkjend i Stranda kommunestyre 12.11.2008, KOM-sak 126/08.

FØREMÅL MED PLANEN:

Føremålet med planen er å legge til rette for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrende anlegg, nye veganlegg, grønkorridorar, område for aking, skiløype og tursti.

GENERELLE BESTEMMELSAR

§ 1. Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart datert 15.01.2017. Arealet innanfor plangrensa er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som detaljregulering.

§ 2. Reguleringsføresmål

Området vert regulert til følgjande føremål:

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

- Område for fritidsbustader
- Område for konsentrerte fritidsbustadar
- Skiløype/skiløype
- Aking
- Trafo

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

- Køyreveg
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Snuplass

Grønstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):

- Vegetasjon og anna areal

Omsynssone (PBL § 12-6):

- Frisiktsone
- Omsynssone flom

§ 3. Bebyggelse og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for all bebyggelse innanfor planområdet.

«Eksisterande tomter» viser til følgjande eigedomar/festepunkt: 52/448, 52/5-23, 52/5-37, 52/5-38, 52/5-41 og 52/5-85.

3.1 Fritidsbustader på tomtene 1-13, T21-24 og eksisterande tomter

- a) Det kan førast opp fritidsbustader innanfor viste byggegrenser. Det er byggegrense på 10 meter frå senter Øksleveg. Byggegrense for

Ottogrenda i Hevsdalen

Stranda kommune i Møre og Romsdal 2017

vegane V1 og V2 er 8 meter frå senterveg, mens byggegrense for mot området L1 frå vegen Hjelldaugmarka er 6 meter.

- b) Det kan oppførast fritidsbustad med inntil $BYA=200\text{ m}^2$ (Hovudhytte, anneks uthus/garasje)
- c) Maksimal gesimshøgde er 5,6 m frå gjennomsnittleg terrengnivå. Maksimal mønehøgde er 8,1 m frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå.
- d) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over $BYA=40\text{ kvm}$ og skal ha maks mønehøgde 5,0 m over gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- e) Det opparbeidast to parkeringsplasser pr. tomt. Ein av parkeringsplassane kan vere i garasje.
- f) Vedlagt byggjesøknad skal det følgje snitt/profilar som syner plassering av bygningar i terrenget.

3.2 Område for konsentrert bebyggelse L1

- a) I område L1 er maks % $BYA = 30\%$. Maksimal mønehøgde er 6,25 m over gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- b) Bygga skal plasserast inn i terrenget. Garasje skal inngå som del av bygga.
- c) Parkering skal skje i form av garasje.
- d) Bygningane skal ha saltak eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 10-35 grader.
- e) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.
- f) Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.
- g) Området skal ikkje gjerdast inn.
- h) Det er ikkje tillate med flaggstenger og synlege antenner.
- i) Byggesøknaden skal innehalde snitt/profilar som syner bygget si plassering i terrenget.

3.3 Område med mindre tomter og konsentrert bebyggelse for tomtene 14-22

- a) På tomtene 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22 kan det oppførast fritidsbustad med inntil maks $BYA = 140\text{ m}^2$ (hytte og garasje). Av dette arealet regnes opparbeida ein parkeringsplass på minst 15 m^2 .
- b) Bygningane kan skråstillast i forhold til kotene på den enkelte tomt.
- c) Gesimshøgde er maks 4,00 m. Mønehøgde er maks 7,00 m.
- d) Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader
- e) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.

Ottogrenda i Hevsdalen **Stranda kommune i Møre og Romsdal 2017**

- f) Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.
- g) Området skal ikkje gjerdast inn.
- h) Det er ikkje tillate med flaggstenger og synlege antenner.
- i) Byggesøknaden skal innehalde snitt/profilar som syner bygget si plassering i terrenget.

3.4 Terrengråtilpassing og hensyn til vegetasjon for bygg på tomtene 1-13, T21-T24 og eksisterande tomtar

- a) Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta.
- b) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er nødvendig for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus. Det kan oppførast tørrmur i skjering bak hytta. Det er ikkje tillate med større tørrmur i framkant av hytta.
- c) 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.
- d) Tomta skal behalde sin naturlege vegetasjon så langt det er mogleg.
- e) Dersom det blir fylt masse ved tre skal det leggjast plast eller liknande rundt stammen.
- f) Torv skal takast vare på, leggjast til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.

3.5 Bygningsutforming og estetikk for tomtene 1-13, T21-T24 og eksisterande tomtar

- a) Høgde på synlig grunnmur skal ikkje vere over 0,50 meter over ferdig planert terreng.
- b) Bygningane skal ha saltak eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 20-35 grader.
- c) Det kan oppførast tørrmur i skjering bak bygg og i forkant av parkeringsplasser. Det er ikkje tillate med større tørrmur i framkant av bygg.
- d) Terrasse skal tilpassast terrenget og trappast ned i nivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Samla terrasse for kvar eining skal vera på maks 40 m². Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta. Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
- e) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.
- f) Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.
- g) Området skal ikkje gjerdast inn.
- h) Det er ikkje tillate med flaggstenger og synlege antenner.

Ottogrenda i Hevsdalen

Stranda kommune i Møre og Romsdal 2017

3.6 Område for skiløype og aking

- Område med moglegheit for skiløype og aking skal opparbeidast som vist på plankartet.
- I området kan det blitt sett opp gapahuk, bord/benkar og liknande til allmenn bruk.
- Det skal ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsl i område avsett til skiløypetrase, aking eller grønkorridor

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Privat veg

- a) Økslevegen (Hovudveg) skal ha regulert vegbreidde 10 m, med opparbeidd vegbreidde 5 m inkludert vegskulder.
- b) Privat køyreveg V1, V2, V3 og vegen Hjellhaugmarka skal ha regulert vegbreidde 8 m og opparbeidd vegbreidde 4 m inkludert vegskulder.
- c) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 t på veg. Veggrøft skal være minimum 50 cm under planum og botnbreidde skal vere min 30 cm.
- d) Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å bli brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje lar seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og såast til.
- e) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir ståande i skråningar skal takast vare på.
- f) Tilfredsstillande kulvert/stikkrenne for mindre bekk må leggst under avkjørsle for veg V1 og under veg V2.

§ 5. Grønstruktur

- a) I mindre område for grønstruktur skal det ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsel.

§ 6. Omsynssone

- a) I omsynssone langs bekk skal det ikkje plasserast bygg eller andre tekniske anlegg.

§ 7. Rekkefølgjeføresegner

- Bygningar kan ikkje takast i bruk før tilkomstveg, vassforsyning og avløpsanlegg av godkjend standard er utbygd.
- Bygningar skal ikkje tas i bruk før tilfredsstillande sikring av bekk mot tomt 52/5-41 har funnet sted
- Bekken skal sikrast mot flaum og erosjon før bygningar tas i bruk.

Reguleringsplan godkjend

Stad _____ Dato _____

Side 4

VEDTEKTER for Roalsida veglag

Versjon 1.4.26

Side 1 av 10

§ 1 VEGLAGET

Roaldsida veglag, heretter kalt veglaget, omfatter Økslevegen, Hjellhaugmarka, Akslene og Orrehaugen, inkludert tilhørende sideveger, i Stranda kommune, jf. vedlegg 1 med kart der veglagets dekningsområde er markert. Ringstadsætervegen, fra hovedvegen og opp til krysset med Økslevegen, er felles med Ringstadsætra veglag.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter på hver side. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Veglaget kan utvides, f.eks som følge av nye veger som blir bygget innenfor det geografiske arealet for veglaget, samt veger til, eller i andre områder med tilknytning til veglagets eksisterende dekningsområde.

Før innlemmelse i veglaget skal nye veger innfri reguleringsplanens krav til vegklasse på utbyggingstidspunktet.

Etter søknad kan veglagets styre vedta at veglaget overtar ansvaret for vedlikehold og vinterberedskap for aktuelle, nye veger, jf likevel § 12 om oppgradering av vegstandard dersom vedlikeholdskostnadene blir urimelig høye, samt § 14.4 om fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Dersom styret avviser søknad om innlemmelse i veglaget, kan søker anke styrets vedtak til førstkommende årsmøte. Slik anke har ikke oppsettende virkning.

§ 2 FORMÅL

Vegen skal tjene medlemmenes¹ interesser som helårs adkomst til eiendommene. Vegen kan stenges for allmenn ferdsel.

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen med vedlikehold og utbedringer, samt sørge for brøyting og strøing i vintersesongen, jf § 14.4.

Veglaget kan ta initiativ til å igangsette større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving. Slike tiltak skal i så fall vedtas av årsmøtet. Før årsmøtets behandling skal tillatelse til slike tiltak avklares med grunneier/vegeier. Ny vegstandard skal minimum være i tråd med reguleringsplanens krav til vegklasse på omleggingstidspunktet.

§ 3 ANSVAR

Medlemmene har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene, jf § 5.1 og jordskiftelovens bestemmelser (§ 3-29).

§ 4 RETT TIL BRUK AV VEGEN

Vegen disponeres av medlemmene i fellesskap og i samsvar med de respektive andelene.

Andre som ikke er medlemmer i veglaget, jf § 5.1, skal ha rett til å bruke vegen mot betaling av en avgift fastsatt av styret, jf § 7.4 (10).

§ 5 MEDLEMSKAP

§ 5.1 Medlemmer og andeler, rettigheter og plikter

Medlemmer i veglaget er de eiendommer som har tomt og/eller bebyggelse langs Økslevegen, Orrehaugen, Akslene og Hjellhaugmarka, inkludert tilhørende sideveger. Medlemmenes andeler i veglaget framgår av vedlegg 2 til vedtektene. Se nedenfor samt § 6.1 og § 13 om stemmerett.

Dersom en eiendom er festet bort, utøves medlemskapet og stemmeretten av festeren. Dette er i tråd med lagets praksis, hvor festeren representerer eiendommen i veglagets arbeid og beslutningsprosesser.

Andel følger eiendom og kan ikke skilles fra denne. Medlemskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor vegens dekningsområde.

Betalt engangsvederlag gir medlemskap med stemmerett i veglaget, jf §13. Dersom engangsvederlaget ikke er betalt, og/eller medlemmet ikke betaler sin andel av de øvrige kostnadene, har medlemmet medlemskap uten stemmerett.

Medlem som ikke har stemmerett som følge av at det ikke er betalt engangsvederlag eller sin andel av øvrige kostnader, vil fortsatt hefte for økonomiske forpliktelser på lik linje som medlemmer med stemmerett.

Etter søknad kan også andre innvilges medlemskap og tildeles andel. Søknaden sendes til veglagets styre som fatter vedtak. Styrets vedtak kan ankes til årsmøtet. Slik anke har ikke oppsettende virkning.

Andelene er grunnlaget for medlemmenes rettigheter og plikter i veglaget.

Medlemmene har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og faktisk bruk av eiendommen.

Dialogen med medlemmene, inklusiv utsending av fakturaer, skal kunne foregå digitalt. Medlemmene er pliktig til å informere veglaget om en mailadresse som kan brukes i denne sammenheng. Medlemmene er selv ansvarlig for å informere veglagets styre dersom gjeldende mailadresse endres.

For personlige sameier skal styret ha informasjon om sameiets kontaktperson. Vedkommende vil få tilsendt fakturaer for eiendommen, innkalling til årsmøter og har stemmerett, forutsatt at engangsvederlag og andel av øvrige kostnader i veglaget er betalt, jf §§ 12, 13 og 14.4.

Dersom vegen påføres skade skal dette meldes til styret for veglaget. Vedkommende som forvolder skaden kan gjøres ansvarlig for kostnadene med å utbedre skadene.

Endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, jf. § 14.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig.

Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest tre uker etter at eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medlemmene må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medlemskap og andeler

Medlemmer kan søke om opphør av medlemskap når eiendom får annen vegadkomst. Styret avgjør søknaden. Styrets vedtak kan ankes til førstkommende årsmøte. Opphør av medlemskap gir ikke grunnlag for krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, jf. § 14.2, kan andelen endres. Styret avgjør om andelen skal endres. Styrets vedtak kan ankes til førstkommende årsmøte. En eventuell anke har ikke oppsettende virkning.

Eier av fradelt ny eiendom blir medlem med stemmerett i veglaget når engangsvederlag etter § 13 er betalt.

Eier av eiendom som ikke er medlem, kan søke om medlemskap. Styret avgjør søknaden – jf. § 13 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medlemskap skal tildeles en andel som står i forhold til andre medlemmers andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering gir ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av kostnader.

§ 6 ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medlemmer har møterett på årsmøtet. Årsmøtet avvikles i påsken, onsdag før skjærtorsdag.

Frist for innsending av saker som ønskes behandlet er to måneder før årsmøtet. Sakene sendes til veglagets styre. Alle saker som innen fristen er fremmet til behandling i årsmøtet skal føres opp på sakslisten.

§ 6.1 Innkalling

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje senest én måned før årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig/digitalt til alle medlemmer. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, eventuelt forslag til tiltaksplan med budsjett og valgkomitéen sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget også være vedlagt innkallingen.

Bare medlemmer som har betalt engangsvederlag og sin andel av øvrige kostnader i veglaget, jf §§ 12, 13 og 14.4, har stemmerett i årsmøtet.

Andre medlemmer og husstandsmedlemmer i eiendommene har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Medlemmer kan være representert med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd i samsvar med vedtektene.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medlemmer kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medlemmer kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn tre eiendommer. Medlemmer kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har medlemmene stemmerett i samsvar med sin(e) andel(er), jf. § 5.1 og vedlegg 2. Personlig sameie skal ved avstemning avgi felles stemme for eiendommen.

Valg og vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendringer, jf. § 15. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning. Ved flere enn to vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde inntil ett av alternativene får alminnelig flertall. Alternativt kan det forslaget som er mest ytterliggående settes opp mot de øvrige forslagene.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollskriver
- (3) Velge to som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollskriveren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere antall møtedeltagere
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett, dersom slikt forslag foreligger
- (7) Vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (8) Vedta utligninger etter § 12 og engangsvederlag etter § 13
- (9) Behandle eventuell anke på negativt vedtak i styret om utvidelse av veglagets dekningsområde
- (10) Behandle eventuelle andre ankesaker etter negative vedtak i styret
- (11) Behandle eventuelle forslag om endringer i vedtektene
- (12) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten
- (13) Gjennomføre valg av:
 - Styreleder for to år dersom vedkommende er på valg, jf. § 7
 - Styremedlemmer som er på valg for to år, jf. §7
 - Varamedlemmer som er på valg for to år, jf. §7
 - To interne revisorer for ett år
 - Valgkomité for ett år. Det skal velges én representant fra hvert av de fire hytteområdene Hjellhaugmarka og Akslene, Orrehaugen, Roalden Øst og Øvre Roaldsida

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret anser det som nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene krever det.

Det ekstraordinære årsmøtet kan bare behandle og gjøre bindende vedtak i saker som er årsak til innkallingen og som er oppført i sakslisten.

Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7 STYRET**§ 7.1 Sammensetning**

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer som er styreleder og én representant fra hver av de fire hytteområdene: Hjellhaugmarka og Akslene, Orrehaugen, Roalden Øst og Øvre Roaldsida. Hvert styremedlem har personlig varamedlem som tiltrer styret i det faste medlemmets fravær.

Ved styreleders fravær overtar nestleder styrelederfunksjonen og nestleders vararepresentant fra det aktuelle hytteområdet tiltrer styret.

Styrelederen og øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og velger etter hvert årsmøte hvem som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Alle styrevalg i årsmøtet gjøres for 2 år av gangen, men alternerende, slik at ikke alle er på valg samtidig. I partallsår velges styremedlemmer og varamedlemmer fra Hjellhaugmarka og Akslene, samt Øvre Roaldsida. I oddetallsår velges styreleder samt styremedlemmer og varamedlemmer fra Roalden Øst og Orrehaugen.

Det er bare medlemmer med stemmerett som kan velges som medlemmer eller varamedlemmer til styret. Dersom et valgt styremedlem eller varamedlem ikke lenger er medlem i veglaget, eller ikke lenger har stemmerett etter veglagets vedtekter, skal vedkommende tre ut av vervet.

I slike tilfeller har styret fullmakt til å vurdere behovet for, og eventuelt foreta suppleringsvalg for perioden frem til kommende årsmøte. Valget skal i så fall gjennomføres så snart som mulig etter at behovet for dette er kjent.

Dersom noen av de valgte av andre grunner fratrer styret før valgperiodens utløp, skal det i tråd med det ovenstående også vurderes og eventuelt foretas suppleringsvalg gjeldende frem til kommende årsmøte.

§ 7.2 Styremøter

Styrelederen innkaller til styremøter. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også til vararepresentantene. Ved forfall fra et av styremedlemmene skal styremedlemmet selv varsle sin personlige vararepresentant.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt i tråd med vedtektene og minst én representant fra hvert av de fire hytteområdene er til stede i møtet eller gir sitt samtykke til beslutningen(e) per mail.

Vedtak blir gjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier/vegeier om det planlagte tiltaket. Styret skal innhente grunneiers/vegeiers samtykke til tiltaket og avtale eventuell erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 14.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 14.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Til enhver tid ha utarbeidet og ajourført oversikt over veglagets medlemmer. Oversikten skal skille mellom medlemmer med og uten stemmerett, jf. vedlegg 2
- (10) Fastsette avgifter for bruk av vegen for medlemmer som ikke har betalt engangsavgift, jf § 13, og andre brukere som ikke er medlemmer i veglaget
- (11) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (12) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (13) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet
- (14) Fremme forslag til årsmøtet om utligninger vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett, jf §§ 12, 13 og 14.4
- (15) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (16) Vurdere behovet for, og eventuelt gjennomføre, suppleringsvalg til styret i tråd med bestemmelsene i § 7.1
- (17) Føre protokoll fra styremøter. Alle tilstedeværende skal godkjenne protokollen. Alle medlemmer har rett til innsyn i protokollen
- (18) Legge protokoll fra årsmøte og styremøte på veglagets hjemmeside, www.roaldsida.no
- (19) Gi nødvendig informasjon og ha kommunikasjon med eiere av eiendommer som bruker vegen, men som ikke er medlemmer i veglaget. Slike brukere av vegen skal ved forespørsel gis innsyn i revidert regnskap og årsmelding
- (20) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. enhetsregisteret og momsregisteret)
- (21) Avgjøre spørsmål og søknader fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen
- (22) Behandle søknad og gjøre vedtak om utvidelse av veglagets dekningsområde, jf. § 1
- (23) Ha kontakt og dialog med offentlige myndigheter i saker som vedrører veglaget
- (24) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret

§ 8 MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og/eller av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medlemmer.

§ 9 SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10 REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

Regnskapet for foregående år skal være avsluttet i god tid før styrets frist for utsending av årsmøtepapirer til medlemmene.

§ 11 INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 12 og 13, er fellesinntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget og kan ikke refunderes til medlemmene i veglaget.

§ 12 KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på de medlemmene som kvalifiserer til stemmerett uavhengig av om medlemmet har betalt engangsvederlag og/eller sin andel av andre kostnader. Slik utligning kan innkreves på forhånd for å dekke kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene, jf. vedlegg 2.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medlemmer blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. I så fall skal kostnadene fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Dersom vedlikeholdskostnadene blir urimelig høye og dette skyldes at aktuell veg ikke er bygget i henhold til reguleringsplanens krav til vegklasse ved anleggelse av vegen, skal veglaget kreve at eier av vegen utbedrer eventuelle skader og oppgraderer vegstandarden i samsvar med reguleringsplanenes krav.

Dersom vedlikeholdskostnadene av andre årsaker blir urimelig høye, kan veglaget kreve at brukerne av denne vegen utbedrer skader slik at fremtidige vedlikeholdskostnader normaliseres.

Ved utbedring av skade på vegen, omlegging eller standardheving, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medlemmenes ansvar for lån er i samsvar med § 3.

Medlemmene har rett til å kreve sin økonomiske forpliktelse fastsatt ved skjønn etter veglovens § 54. Avgjørelse i en klagesak over slik fastsettelse skal meddeles medlemmet sammen med informasjon om en frist på tre måneder til å begjære skjønn. Hvis det ikke er begjært skjønn innen fristens utløp, er forpliktelsen endelig fastsatt.

Retten til å kreve forpliktelsen fastsatt ved skjønn gjelder også § 13.

§ 13 ENGANGSVEDERLAG FOR MEDLEMSKAP

Det skal betales et engangsvederlag per boenhet i veglaget. Vederlaget kreves inn etter at byggetillatelse er gitt. Årsmøtet fastsetter beløpets størrelse. Fom 1.4.2026 er beløpet kr 5 987,-

Engangsvederlaget skal årlig reguleres i samsvar med «Byggekostnadsindeks for veganlegg, Drift og vedlikehold av veger».

Styret skal hvert 5. år vurdere nivået på vederlaget og eventuelt legge frem forslag til regulering for veglagets årsmøte.

Betalt engangsvederlag gir medlemmet stemmerett i veglaget, ref også § 14.4.

Ved fradeling av eiendom, er dette grunnlag for nytt medlemskap og engangsvederlaget skal betales når ny byggetillatelse er gitt.

Ved innvilget søknad om nytt medlemskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 14 BRUK AV VEGEN

§ 14.1 Generelt om bruk av vegen

All bruk av vegen må skje slik at det ikke skader den eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Styret kan gjøre den som påfører vegen skade ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden, jf. § 7.4 (7).

Det er ikke tillatt å parkere på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 14.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig eller betydelig utvidet bruk fra medlemmer kan årsmøtet fastsette endrede vilkår og forpliktelser eller det kan avtales utføring av tiltak, eller dekking av kostnader ved nødvendige tiltak på vegen, dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medlemmet endres, jf. § 5.2.

§ 14.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige, gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Styret skal i slike tilfeller fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 14.4 Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Alle brukere av vegene er forpliktet til å betale for vedlikehold og brøyting.

Beløpets størrelse varierer mellom tre soner innen veglagets område: Roalden øst, Hjellhaugmarka/Akslene og Øvre Roaldsida/Orrheaugen. Kostnadsfordelingen er basert på anvendt tid og forbruk av grus, salt og kalsium mv. i hver enkelt sone. Kostnader knyttet til Økslevegen opp til toppen av bakken (ved 52/5/41), fordeles mellom de tre sonene.

Beregningsmodellen for fordeling av kostnadene ble vedtatt av Årsmøtet i 2014. Ved vesentlige utbygginger skal sonenes relative andel kontrolleres og eventuelt justeres.

Brukere av vegene, som ikke er medlemmer i veglaget, skal betale en avgift for vinterbruk. Avgiften fastsettes etter vedtak i styret, jf § 7.4 (10).

§ 15 VEDTEKSENDRING

Forslag til vedtektsendringer skal sendes til medlemmene sammen med innkallingen til årsmøtet.

Vedtektsendringer kan bare gjøres av et ordinært årsmøte. Det kreves 2/3 flertall blant de som avgir stemme for å endre vedtektene. Stemmeretten er i samsvar med andelene, jf. § 5.1 og vedlegg 2.

§ 2 Formål, § 3 Ansvar og § 15 Vedtektsendring kan ikke endres.

Vedtektene ble første gang vedtatt av årsmøtet 20. april 2011.
Vedtektene ble sist revidert og endret av årsmøtet 1. april 2026.

Vedlegg 1: Kart som viser veglagets dekningsområde.

Vedlegg 2: Oversikt over medlemmenes andeler i veglaget. (Ihht til GDPR er denne oversikten ikke offentlig tilgjengelig).

¹ For å redusere risikoen for misforståelser er begrepene «medlem» og «medlemskap» gjennomgående brukt som beskrivelse av eiendommenes tilknytning til veglaget. Juridisk skal medlem/medlemskap i disse vedtektene forstås og håndteres som «medeier/medeierskap i veglaget».

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

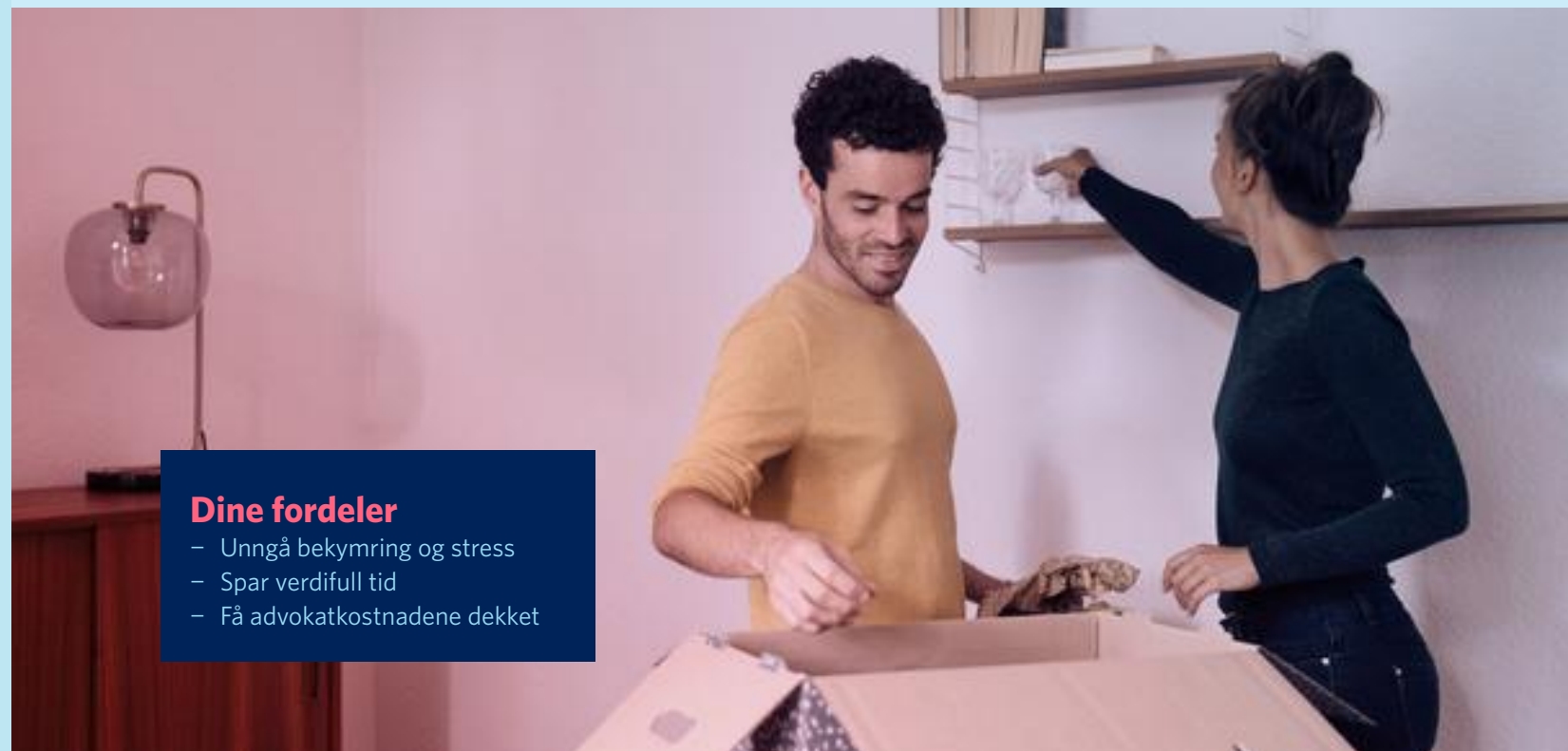
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

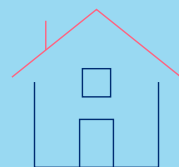
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Økslevegen 62B, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 487, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260168
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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



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