

PROAKTIV

Flott hytte med sæpreg.

Ski-in og ski-out. Særpreget
hytte med fine løsninger.



ORREHAUGEN 8



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

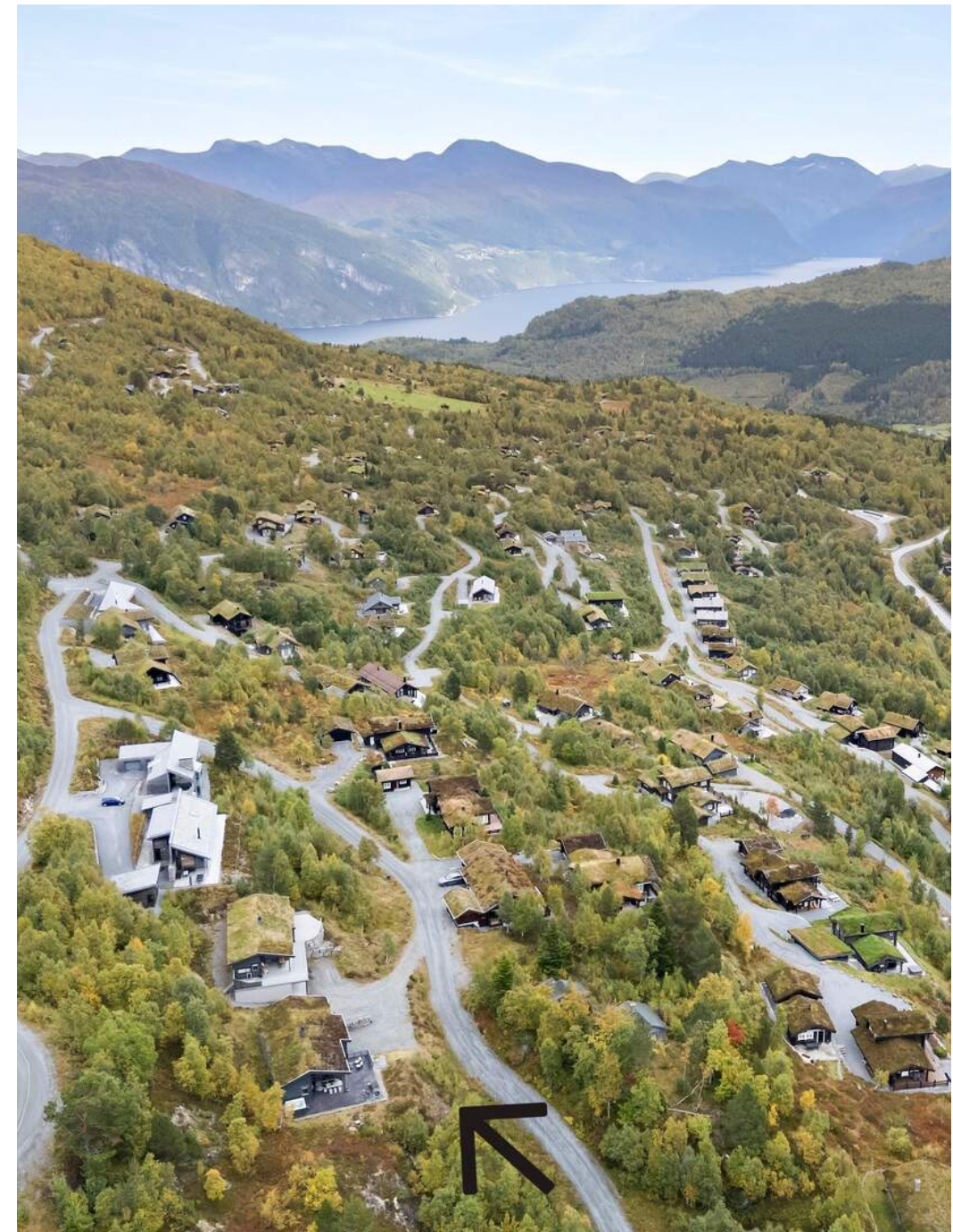
BUSKERUD

- **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

Moderne og flott hytte på fin utsiktstomt med gode solforhold.
Skiløypen som nærmeste nabo.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Orrehaugen 8, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 426, i Stranda kommune

Prisantydning: 6.890.000,-

Omkostninger: 192.240,-

Totalpris: 7.082.240,-

Kommunale avgifter: 15.303,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 6/4

BRA: 199 m²

BRA-i: 199 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1019 m²

Energimerke: Energiklasse C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
20	22	37	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
46	51	104	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Moderne og flott hytte på fin utsiktstomt med gode solforhold. Mareftaøypa som nærmeste nabo.

Særpreget og fin hytte med gode løsninger. Her har man alt en måtte trenge for å nyte alt Strandafjellet har å by på. Hytta ligger høyt og fint i terrenget med sørvendt orientering og gode solforhold. Meraftaløypa er nærmeste nabo, så her kommer man seg enkelt til og fra det rikholdige løypenettet.

Det er gode løsninger på hytta - her parkerer man rett i den integrerte garasjen som har inngang direkte til omklingsrom og videre til bad og vaskerom. Det er også kombinert entré og kjellerstue.

Stor stue med god plass til møblering. Her er store vindusflater i flere himmelretninger noe som tar inn både utsikt og lys på en fin måte. Det er god plass til møblering. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer.

Det er fire soverom, hvor det ene har eget bad. Alle tre badene er flislagte.

Velkommen!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian 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 tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

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



STRANDAFJELLET

Kommune: Stranda / Område: Strandafjellet

Med en ny bolig 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

Eiendommen ligger fint til på Orrehaugen på Roaldsiden av Strandafellet - også kalt solsiden. Her har man nydelig utsikt mot Strandadalen og mot skisenteret. Meraftaløypa går rett ved eiendommen, så her kan man spenne på seg skiene på terrassen og suse av gårde. 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	9 min 🚶 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	7 min 🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 6.4 km

VARER/TJENESTER

📷 Vitusapotek Stranda	8 min 🚗
🍷 Stranda Vinmonopol	9 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	10 min 🚶
🚗 Kople Dreges Hotell	9 min 🚗



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.

Ålesund 1 t 50 min 



Proaktivt visningsskilt under annonserte visninger.











Parkering

Parkering gjøres på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 019,00 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende og flat terrassert sørvendt tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av betong, forstøtningsmurer og trapp av naturstein, noe singel utover naturtomten. Eiendommen har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av grus.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsboligen har grunnmur av ukjent type som er utvendig murpusset. Det er ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater. Torvtak med torsvtokker, pipehatt av metall og taknedløp av plast. Takkonstruksjonen er av sperrer og limtre med taktro. Ytterveggene er av bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning og steinpaneler. Vinduer, balkong- og terrassedør av tre malte med to lags glass. Ytterdøren er formpresset malt med to-lags glass. Garasjeporten er en leddport av plastbelagt metall og portåpner. Balkongen er i trekonstruksjon med papp og spaltegulv av terrassebord. Denne har rekkverk av beiset tre.

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 0 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollerte. Hovedetasje: Stue/kjøkken/gang; Målt høydeforskjell gjennom rommene 20-22 mm., på to meter målelengde 6-8 mm. Soverom øst; Målt høydeforskjell gjennom rommet på 15mm, på to meter målelende 8 mm. Kjeller: Hall m/trapp; Målt høydeforskjell gjennom rommet 12mm, på to meter målelengde 6-8 mm. Bod til garasje; Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm., på to meter målelende 8 mm.
- Bad 1 (hovedetasje vest), overflater gulv: Det er påvist noe avvik på fallforhold til sluk i forhold til krav i forskriftskrav for byggeår.
- Bad 1 (hovedetasje vest), vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Bad 2 (hovedetasje): Det er påvist noe mindre avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav for eiendommens byggeår.
- Bad/vaskerom (kjeller), overflater vegger og himling: Det er benyttet ikke fuktbestandige veggplater ved skyllekaret.
- Bad/vaskerom (kjeller), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad/vaskerom (kjeller), vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Innvendige vannledninger: Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner. - Rørplegget er montert på ikke fuktbestandig vegg uten vannfordelerskap.
- Ventilasjon: Bod i garasje har ingen ventilering montert.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad (hovedetasje vest): Hulltaking mot våtsone er ikke mulig da dusjsone har vegg mot bad og yttervegg. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til både dagens krav og kravene som gjaldt ved byggeåret.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
 - Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør-i-rør system
- Noe røropplegg av kobber
- Avløpsrør av plast
- Varmtvannstank
- Mekanisk og naturlig ventilasjon
- Automatsikringer
- Varmekabler i glislagte gulv
- Brannvarslere og brannslukningsapparat
- Sentralstøvsuger

Bygningssakskyndig

Øyvind Tjervåg (befaringsdato: Onsdag, 23. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har eid hytten siden 2015, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Byttet en kontakt e.l. tilhørende varmekabel i kjellerstue.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Sønnico): Se forrige punkt. En liten filleting. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fritidsbolig:

Hovedetasje: Stue/kjøkken/gang, fire soverom, to bad og TV-stue.

Underetasje: Hall m/trapp, bad/vaskerom, bod/gang, bod og garasje.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

Total BRA: 70 kvm

2. etasje

BRA-i: 129 kvm

Total BRA: 129 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 78 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

Velkommen til Orrehaugen 8. Her kommer man inn til eiendommen via gruset innkjørsel. Her parkerer man enkelt i

garasjen eller på tunet utenfor hytta. Inngangspartiet utenfor er innbydende. Fra garasjen går man tørrskodd rett inn i hytta. Her har man også en isolert bod til turtøyet slik man enkelt kan gå rett fra garasjen og ut på tur med utstyret klart.

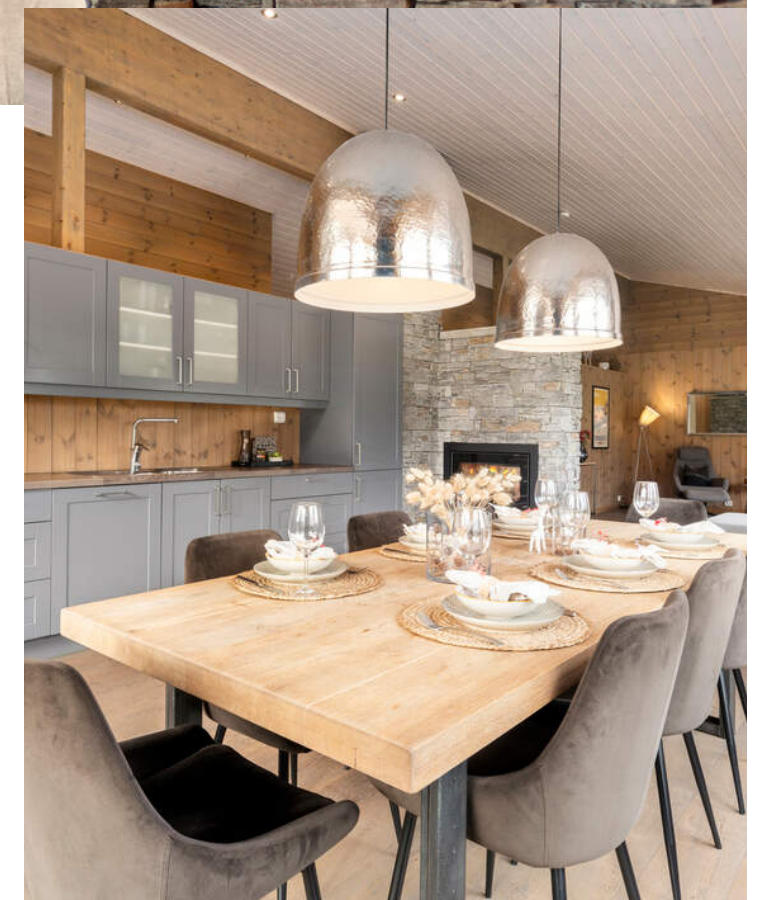
Det er kombinert entré og kjellerstue, her er det fliser på gulvet med varmekabler. Peisovn fra Scan som varmer effektivt opp. Og her er en romslig skyvedørgarderobe med god garderobeplass. Det er god plass til av- og påklledning i entréen. Her er også plass til en romslig sofagruppe - ypperlig om familien skulle ønske å dele seg.

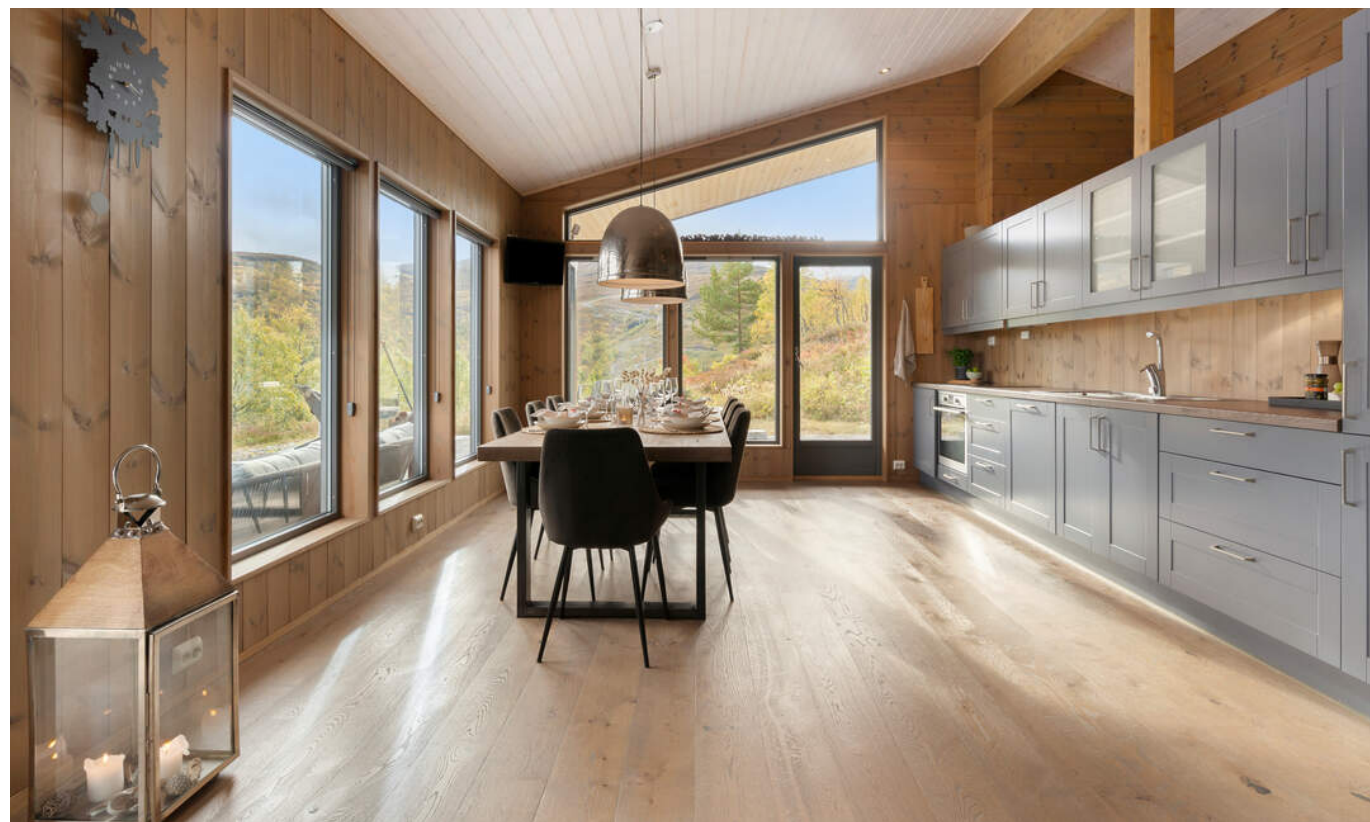
Bad i underetasjen med fliser på gulv og vegger. Her er toalett, innredning med servant, dusjdører. Her er en praktisk og fin vaskeromsløsning skjult bak skyvedører. Her er innredning med nedfelt skyllekar og det er plass til vaskemaskin i innredningen. Sikringsskap og fiber er også plassert her. Fra vaskerommet er det utgang til bod/omklekningsrom som igjen har utgang til garasjen. Superpraktisk når en skal ut og inn fra tur. Her er fliser på gulvet, avtrekksvifte og varmekabler i gulvet. Den andre boden som har inngang fra garasjen har hyller og sentralstøvsuger.

I første etasje så kommer en opp til en gang som fører videre til alle soverommene og til bad. Videre frem har en stue og kjøkken som har åpen løsning. Det er store vindusflater og åpen himling - noe som gir en svært god romfølelse. Her er vinduer fra gulv til tak - noe som tar inn den flotte utsikten både mot Strandadalen og fjella rundt. En har også fin utsikt mot skisenteret. Det er lagt et flott gulv med enstavs eikeparkett og på vegger og tak er det panel. Flott peisovn som har glass på to sider slik at den fungerer som en romdeler



LUNE OG FINE
FARGEVALG







som deler rommet fint inn i to soner. Det er god plass til møblering med både flere sittegrupper og sofagruppe. Ved kjøkkenet er det god plass til en romslig spisestue. Kjøkkenet har innredning fra Fosslin med integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat. Det er integrert kombiskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er utgang til terrassen fra kjøkkenet. Praktisk når en skal nyte en appelsin og en kopp kakao i solveggen, eller nyte noe godt i glasset etter en tur i bakken.

Stuen har en egen tv-stue i motsatt ende av kjøkkenet. Dette rommet kan også benyttes som et femte soverom. Her er god plass til møblering med sofa og TV. Det er utgang til veranda. Her får man morgensolen - en ypperlig plass for å nyte morgenkaffien.

I bakre del av hytta er alle soverommene og to bad plassert. Det er fire soverom, alle med fin størrelse og god takhøyde. Hovedsoverommet har plassbygget garderobe rundt sengen. Her er utgang til terrassen og soverommet har et eget bad. En super voksenavdeling! Badet har fliser på gulv og vegger. Her er dusj med dusjdører, innredning med servant og toalett.

Bad nummer tre har også fliser på gulv og vegger. Her er dusj med dusjdører, innredning med servant og toalett. Spil med belysning.

Terrassen som har utgang fra kjøkkenet er på nesten 80 kvm. Her er god plass til flere grupper med utemøbler. Terrassen grenser til terrenget rundt eiendommen som er naturtomt. Her kan man kjøre ski helt inn til eiendommen fra Roalden. Det er en flott trapp i naturstein ned til parkering og inngangspartiet.

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp gjennom varmekabler i alle flislagte gulv, ildsted i stue/kjøkken i hovedetasje og ildsted i kjeller.

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

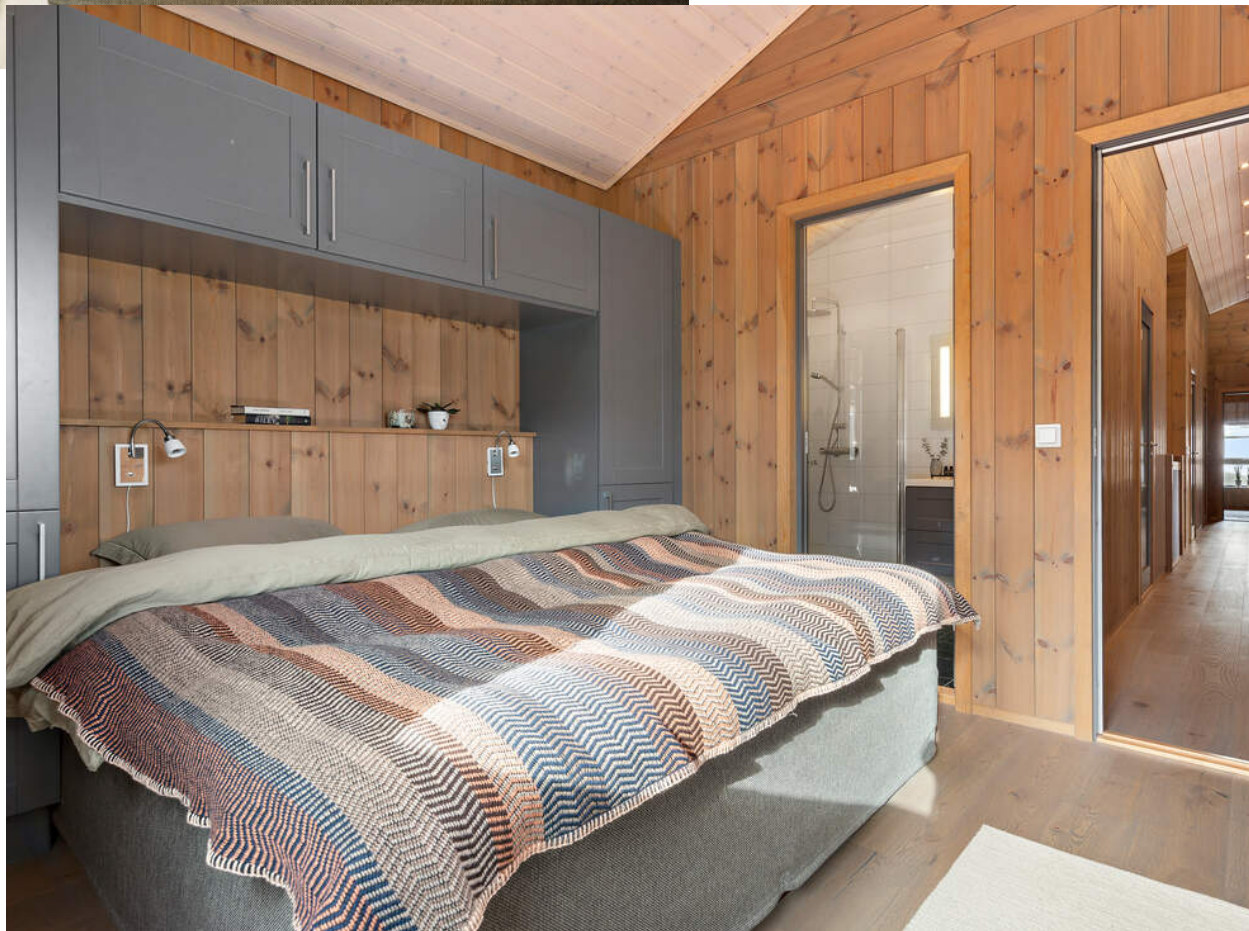
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





VOKSENAVDELING

Hovedsoverommet er pent innredet med plassbygd gardeobe. Det er utgang til terrasse og eget bad til hovedsoverommet.



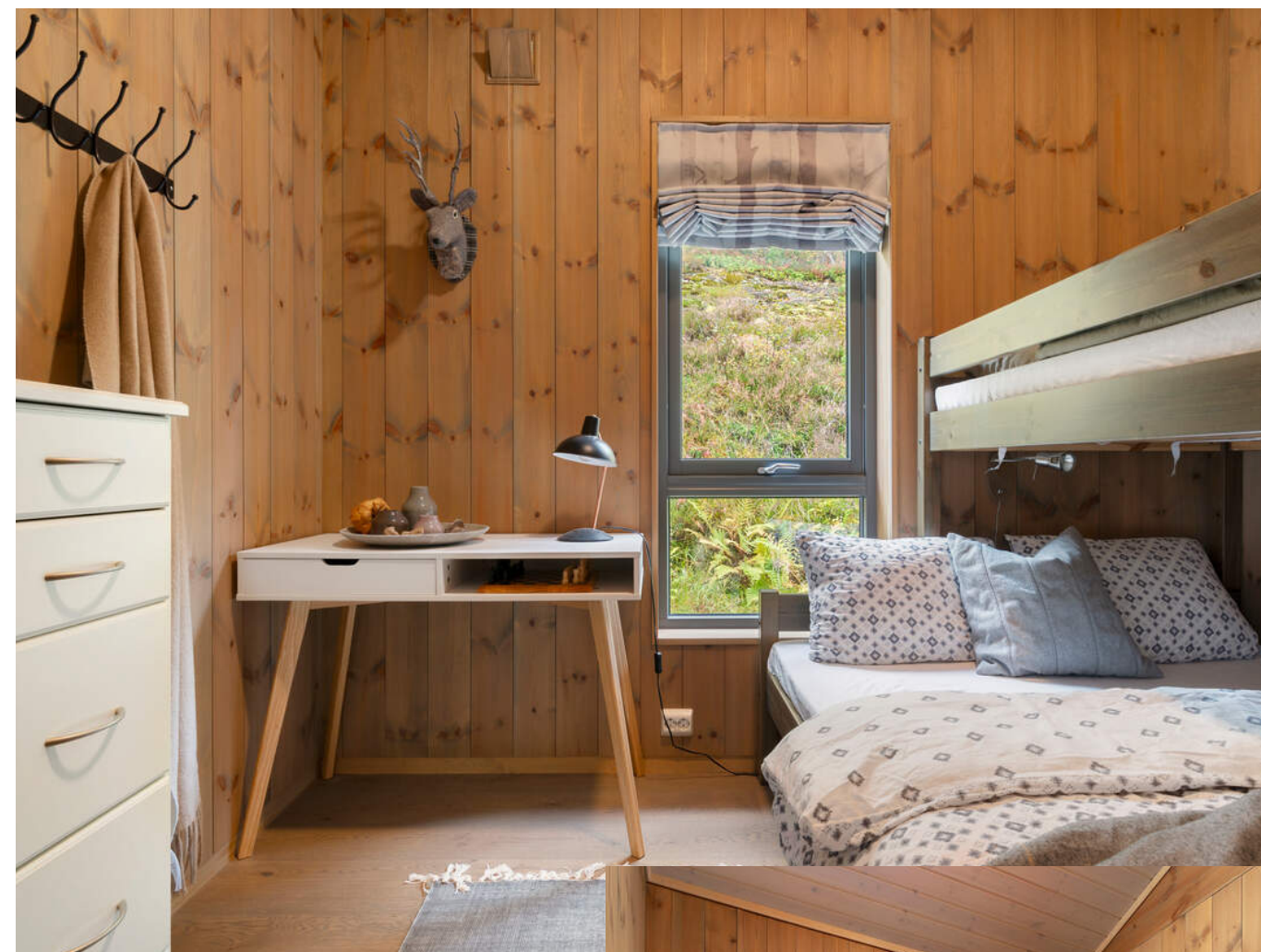
BAD TILHØRENDE HOVEDSOVEROMMET

Helfliset og pent bad med gode løsninger.

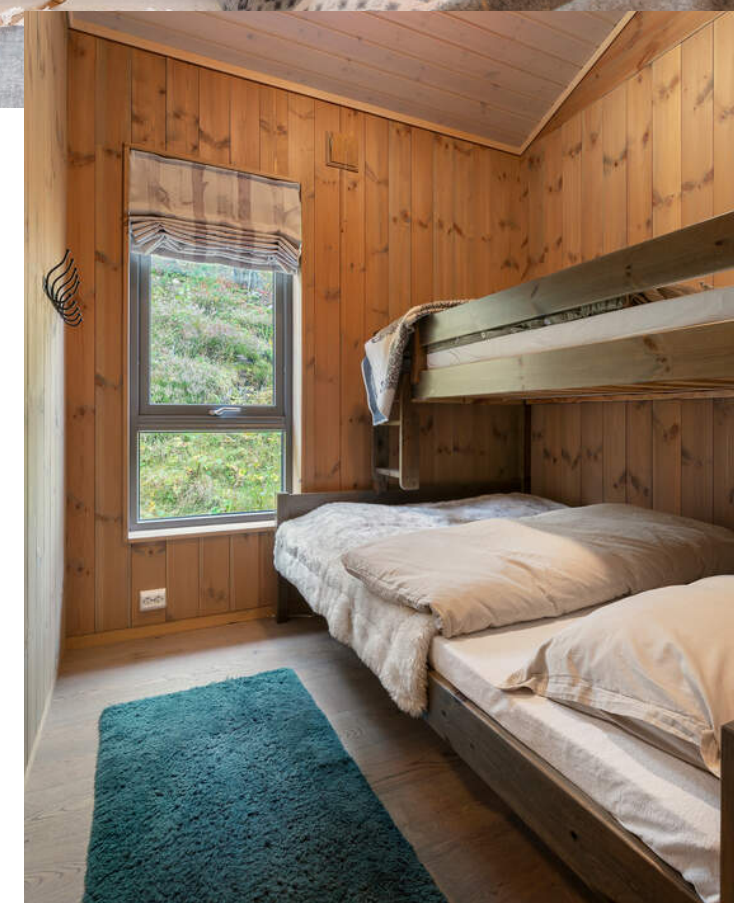




SOVEROM NUMMER TO
HAR OGSÅ FIN
STØRRELSE.



SOVEROM NUMMER TRE
OG FIRE





UNDERETASJEN

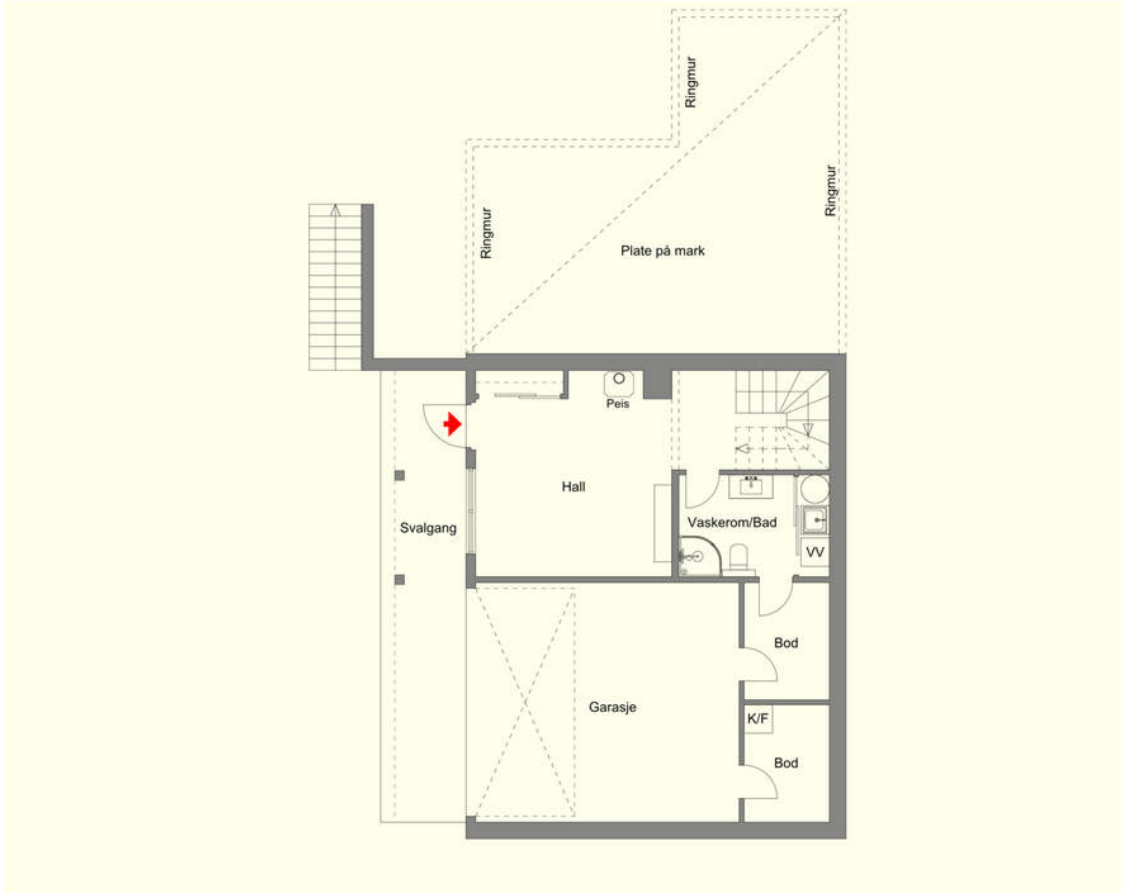
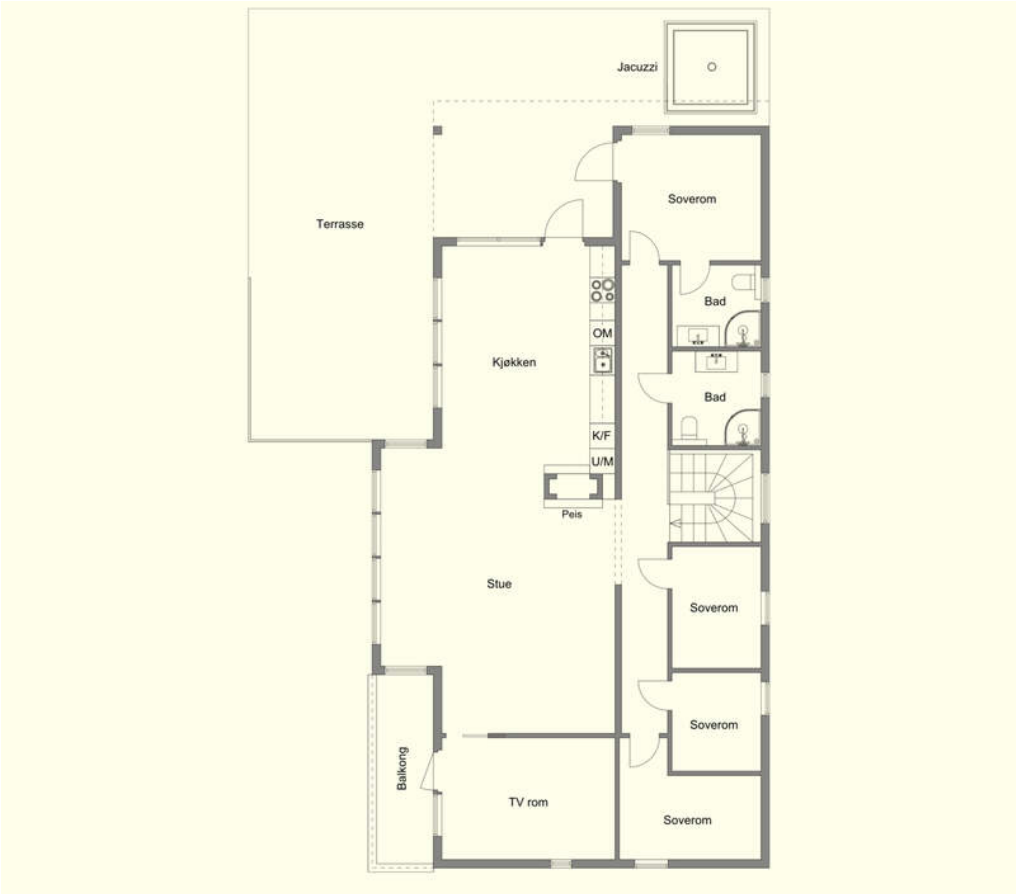








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 019,00 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende og flat terrassert sørvendt tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av betong, forstøtningsmur og trapp av naturstein, noe singel utover naturtomten. Eiendommen har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av grus.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.581.375,- for 2024

Kommunale avgifter

15.303,- for 2026

Eiendomsskatt

13.666,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikringer, 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. Selgerne opplyser om at de har en årlig kostnad på bygningsforsikring gjennom Frende Forsikring på kr. 8.400,-. Det er pliktig medlemskap i Roaldsida Veglag. Årlig kostnad for

brøyting ligger mellom 8 000,- - 10 000,- per år. I tillegg betales det ca. 500,- per år for drift av bom til Roalden Hytteforening.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen datert 22.04.2015. De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk. Hovedetasjen har i dag to bad, og ikke bad og toalettrom som tegningene tilsier. I tillegg blir den inntegnede badstueen benyttet som bod/gang. Emdal Bygg AS (utbygger) vil sende inn riktige tegninger til kommunen og få registrert dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 22. april 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1525/52/426:
31.08.2010 - Dokumentnr: 651527 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:52 Bnr:16

09.01.2014 - Dokumentnr: 22668 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1525 Gnr:52 Bnr:437

25.10.2010 - Dokumentnr: 824211 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:52 Bnr:2 m. fl.
Denne omhandler at salgsobjektet har veirett over gbnr. 52/2, 52/5 og 52/16 som vist på kart i vedlagte servitutt grønn farge mot å ta del i vedlikeholdskostnader og snøbrøyting.

03.10.2012 - Dokumentnr: 816824 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:52 Bnr:2 m.fl.
Denne omhandler at salgsobjektet har stetsevarig veirett over gbnr. 52/2, 52/5 og 52/16 som vist på kart i vedlagte servitutt med blå og grønn farge.

06.05.2013 - Dokumentnr: 362788 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:52 Bnr:427
Denne omhandler at salgsobjektet har stetsevarig veirett i en bredde på ca. 4 meter over gbnr. 52/427 (Orrehaugen 6) mot å ta forholdsmessig del av vedlikeholdskostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men i kommuneplanen er

Kjerneinformasjon

eiendommen avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger også i faresone for ras- og skredfare. Se vedlagt kart bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med bom og med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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, 16. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 890 000,00 (Prisantydning)

6 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
172 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
192 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 063 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 082 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Lena Mork
Jonny Mork

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 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 120 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 52 000). 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.)

Kjerneinformasjon

kr 296, Utlegg fotograf kr 0, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 375, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto (faktura fra fotoselskap) kr 7 000, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 24 000
Sum vederlag kr. 100 720
Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 216
Totalt kostnadsoverslag kr. 135 936
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.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
28.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Orrehaugen 8, 6200 STRANDA

STRANDA kommune

gnr. 52, bnr. 426

Markedsverdi

6 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2053

Eiendomsverdi ref nr: S59498

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Lena Mork



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

ORREHAUGEN 8

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.



Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

NITO



Oppdragsnr.: 11169-2053

Befaringsdato: 23.09.2026

PROAKTIV.NO

53

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak med torvstokker. Pipehatt av metall. Taknedløp av plast. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning og steinpaneler. Vinduer, balkong og terrassedør av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to-lags glass. Leddport av plastbelagt metall med portåpner. Balkong i tre konstruksjon med papp og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre beiset. Grunnmur og ringmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss/fasadeplater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak beisa panel og malt gipsplater. Vegger beisa panel, skiferpaneler og paneler. Gulv lakka parkett, fliser og malt betong. Etasjeskille i tre konstruksjon og kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke. Pipa er tilknyttet en peis og en vedovn. Peis og pipe vanger forblendet med steinpaneler. Trapp og rekkverk av tre beiset og lakka med åpne trappetrinn. Rekkverk spiller av metall. Formpressede malte innerdører og ei skyvedør med glass. Garasjedører formpressede malte brann og lyddører. Skyvedørsgarderobe med malte skapfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedetasje bad vest. Tak beisa panel. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Hovedetasje bad. Tak beisa panel. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Kjeller bad/vaskerom Tak beisa panel. Vegger fliser og malte panelplater og flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og malte skyvedører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplate av laminat med platetopp og vask. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør-system samt noe røropplegg av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk og naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i flislagte gulv. Brannvarslere og brannslukkingsapparat. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Synlig fuksikring av grunnmur med knotteplast. Forstøtningsmur og trapp av naturstein. Terrasse av betong med plastfliser. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av ukjent utførelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 199 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 199 m²
Totalpris 6 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

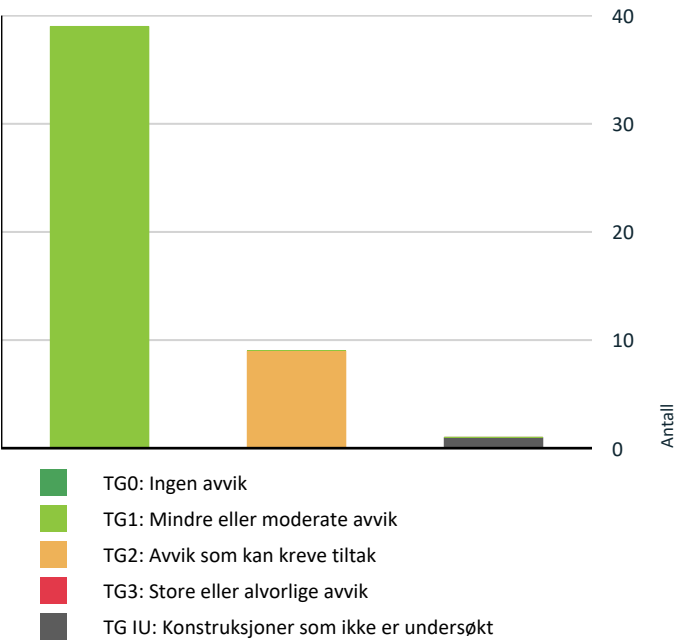
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hovedetasje har to bad og ikke toalettrom. Badstue benyttes som bod/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad vest > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad vest > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til både dagens krav og kravene som gjaldt ved byggeåret.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Torvtak med torvstokker. Ukjent utførelse på undertak/tettesjikt. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll krever sikringstiltak.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipehatt av metall. Taknedløp av plast. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll krever sikringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro innvendig underkledd uten inspeksjon muligheter.

Yttervegger

Beskrivelse
Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning og steinpaneler.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong og terrassedør av tre malte med to-lags glass. Ytterdør formpresset malt med to-lags glass. Utvendig malt listverk med beslag. Leddport av plastbelagt metall med portåpner.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i tre konstruksjon med papp og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre beiset.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om å heve rekkverkshøydene til dagens forskriftskrav, men kan vurderes for å bedre sikkerheten.

Terrasse på terreng

Beskrivelse
Terrasse av betong med plastfliser.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til både dagens krav og kravene som gjaldt ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde for byggeåret og dagens regelverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Terrengtrapp av naturstein uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Lakka parkett, fliser og malt betong.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tak beisa panel og malt gipsplater. Vegger beisa panel, skiferpaneler og paneler.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre og gulv mot grunnen av betong.

- Vurdering av avvik:**
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollerte.

Hovedetasje: Stue/kjøkken/gang: Målt høydeforskjell gjennom rommene 20–22 mm, på to meter målelengde 6-8 mm. Soverom øst: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm.

Kjeller: Hall m/trapp: Målt høydeforskjell gjennom rommet 12 mm, på to meter målelengde 6-8 mm. Bod til garasje: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 8 mm.

- Konsekvens/tiltak**
- Skjevhetene vurderes ikke å være til hinder for bruken av rommene, og er ikke merkbare uten bruk av måleutstyr.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter at alle kontrollerklæringer foreligger, at bygget oppfyller tillatelser og forskrifter, og at radonsperre er montert.

Pipe og ildsteder

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke. Pipa er tilknyttet en peis og en vedovn. Peis og pipe vanger er forblendet med steinpaneler.

Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull under trapp mot terreng, og foretatt fuktmåling i ytterhjørne på bod i garasje. Ingen unormale forhold ble registrert.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre beiset og lakka med åpne trappetrinn. Rekkverk spiller av metall.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og ei skyvedør med glass. Garasjedører formpressede malte brann og lyddører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med malte skapfronter.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD VEST

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med søknad om ferdigattest fra ansvarlig utbygger.

HOVEDETASJE > BAD VEST

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak beisa panel og flislagte vegger.

HOVEDETASJE > BAD VEST

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist noe avvik på fallforhold til sluk i forhold til krav i forskriftskrav for byggeår.

- Konsekvens/tiltak**
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

HOVEDETASJE > BAD VEST

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.

- Konsekvens/tiltak**
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

HOVEDETASJE > BAD VEST

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD VEST

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD VEST

TG BU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er ikke mulig da dusjsone har vegg mot bad og yttervegg. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med søknad om ferdigattest fra ansvarlig utbygger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak beisa panel og flislagte vegger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mindre avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav for eiendommens byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapp mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med søknad om ferdigattest fra ansvarlig utbygger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak beisa panel. Vegger fliser og malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet ikke fuktbestandige veggplater ved skyllekaret.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige veggplater i våtsone for skyllekar, øker risikoen for at vannsøl kan fuktskade veggplatene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og malte skyvedører.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1Overflater og innredning

Beskrivelse
Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplate av laminat med platetopp og vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av rør-i-rør-system samt noe røropplegg av kobber.

- Vurdering av avvik:**
- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.
 - Røropplegget er montert på ikke fuktbestandig vegg uten vannfordelerskap.

- Konsekvens/tiltak**
- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.
 - Det bør vurderes og montere vannfordelerskap med avløp til gulv/sluk.
 - Risikoen ved dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vegg ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

TG 1Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

TG 2Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Bod i garasje har ingen ventilering montert.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må vurderes og etablere ventilering av boden for å sikre tilstrekkelig luftutsiftning.

TG 1Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i alle gulv med fliser ifølge eier.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TG 1Andre installasjoner

Beskrivelse
Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Fuksamling og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering. Synlig fuksamling av grunnmur med knotteplast.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmurer av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss/fasadeplater.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren ved eiendommens bakside.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlagt utbygging eller vesentlige terrengendringer.

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

Beskrivelse

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av ukjent utførelse.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til både dagens krav og kravene som gjaldt ved byggeåret.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om å heve rekkverkshøydene til dagens forskriftskrav, men kan vurderes for å bedre sikkerheten.
- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde for byggeåret og dagens regelverk.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlagt utbygging eller vesentlige terrengendringer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 900 000

Konklusjon markedsverdi

6 900 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende fritidsbolig marked. Det er i verdisettingen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Antatt markedsverdi er satt utifra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Orrehaugen 21 ,6200 STRANDA 254 m² 2022 5 sov	27-08-2026		20 000 000		20 000 000	78 740
2 Økslevegen 58 ,6200 STRANDA 77 m² 2016 3 sov	18-11-2025	4 390 000	4 200 000		4 200 000	54 545
3 Skarvegen 64 ,6200 STRANDA 91 m² 2015 3 sov	22-09-2025	4 450 000	4 580 000		4 580 000	48 211
4 Hjellhaugmarka 19 ,6200 STRANDA 117 m² 2015 3 sov	11-05-2025	5 600 000	5 400 000		5 400 000	46 154
5 Resvegen 67 ,6200 STRANDA 148 m² 2019 4 sov	16-07-2025	6 900 000	6 500 000		6 500 000	33 679
6 Ringstadsætra 81 ,6200 STRANDA 139 m² 2009 5 sov	11-09-2024	4 950 000	4 550 000		4 550 000	31 379
7 Hjellhaugmarka 62 ,6200 STRANDA 166 m² 2007 5 sov	07-02-2022	4 990 000	4 850 000		4 850 000	29 217

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	6 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 500 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

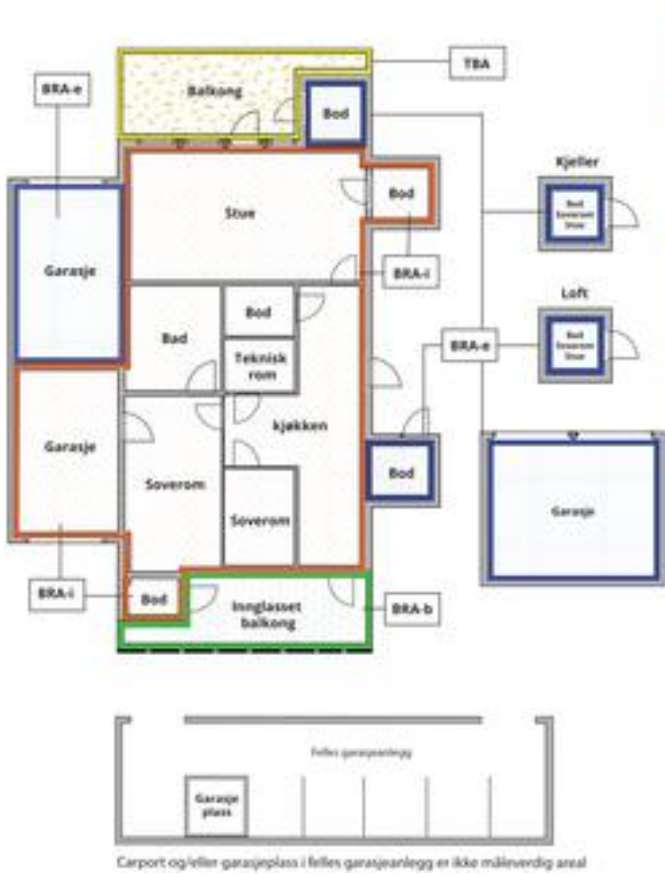
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	129			129	78
Kjeller	70			70	
SUM	199				78
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad vest, bad, tv stue		
Kjeller	Hall m/trapp, bad/vaskerom, bod/gang, bod, garasje		

Kommentar

Balkong 7 m2. Terrasse 71 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Hovedetasje har to bad og ikke toalettrom. Badstue benyttes som bod/gang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

23.9.2026

Til stede

Øyvind Tjervåg

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

1525 STRANDA

gnr.

52

bnr.

426

fnr.

snr.

0

Areal

1019 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Orrehaugen 8 6200 Stranda

Hjemmelshaver

Mork Jonny, Mork Lena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Orrehaugen på Strandafjellet. Fra eiendommen er kort avstand til skisenter. Til Stranda sentrum er 5 minutter med bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei med bom.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Detaljreguleringsplan for Orrehaugen.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt tomt. Tomten er opparbeidet med betong terrasse, forstøttningsmur og trapp av naturstein, noe singel utover dette naturtomt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune. Arealformål fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	19.09.2011		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.04.2015		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	16.06.2021		Gjennomgått		Nei
Arealplan	23.06.2021		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Erklæring vegrett	07.10.2010		Gjennomgått		Nei
Erklæring vegrett	27.09.2015		Gjennomgått		Nei
Erklæring vegrett	18.04.2013		Gjennomgått		Nei
Situasjonsplan	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Utsnitt reguleringsplan	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per epost.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 befarings tidspunktet, 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 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.»*

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Orrehaugen 8, 6200 STRANDA

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Orrehaugen 8

Postadresse

Orrehaugen 8

Enhetsnummer

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?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Mork, Jonny

Selger

Mork, Lena

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet en kontakt e.l. tilhørende varmekabel kjellerstue

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

Se forrige pubkt...en liten filleting

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sennico

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på 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

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

- 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.

- 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

Boligen selges med boligsælgerforsikring

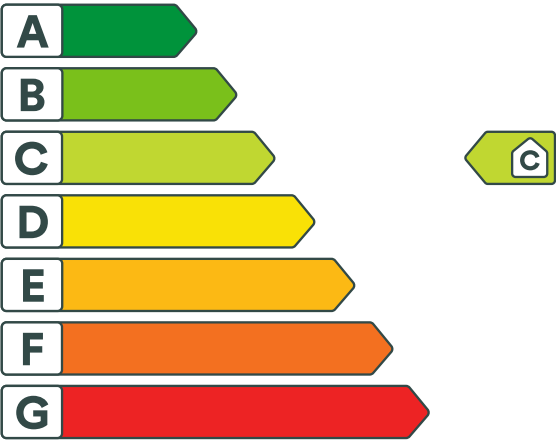
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88304378



Adresse Orrehaugen 8, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 28.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360297
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 300298578
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 426
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningsskropp, 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

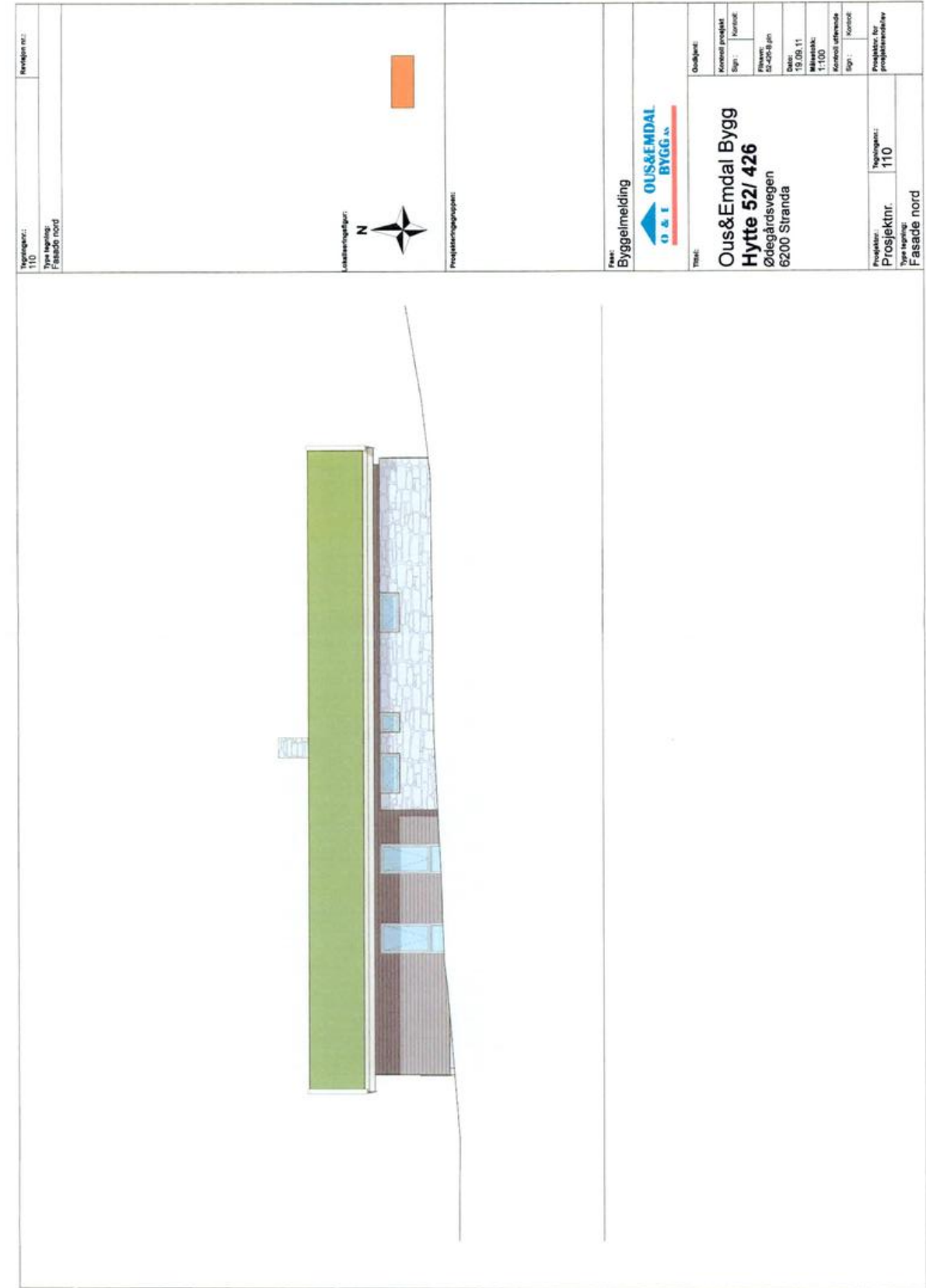
Byggeår 2015	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 199,0 m²	Oppvarmet bruksareal 199,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

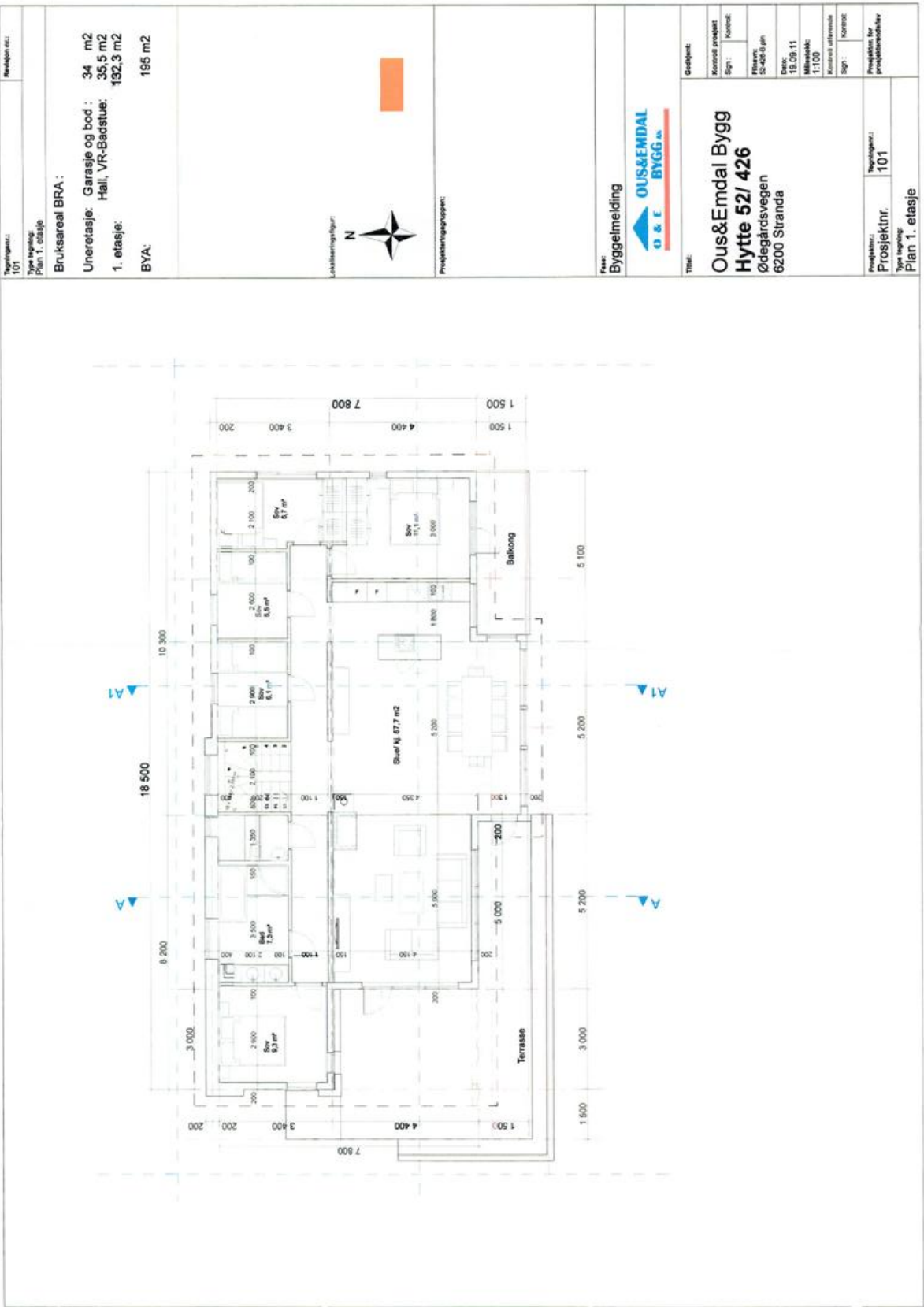
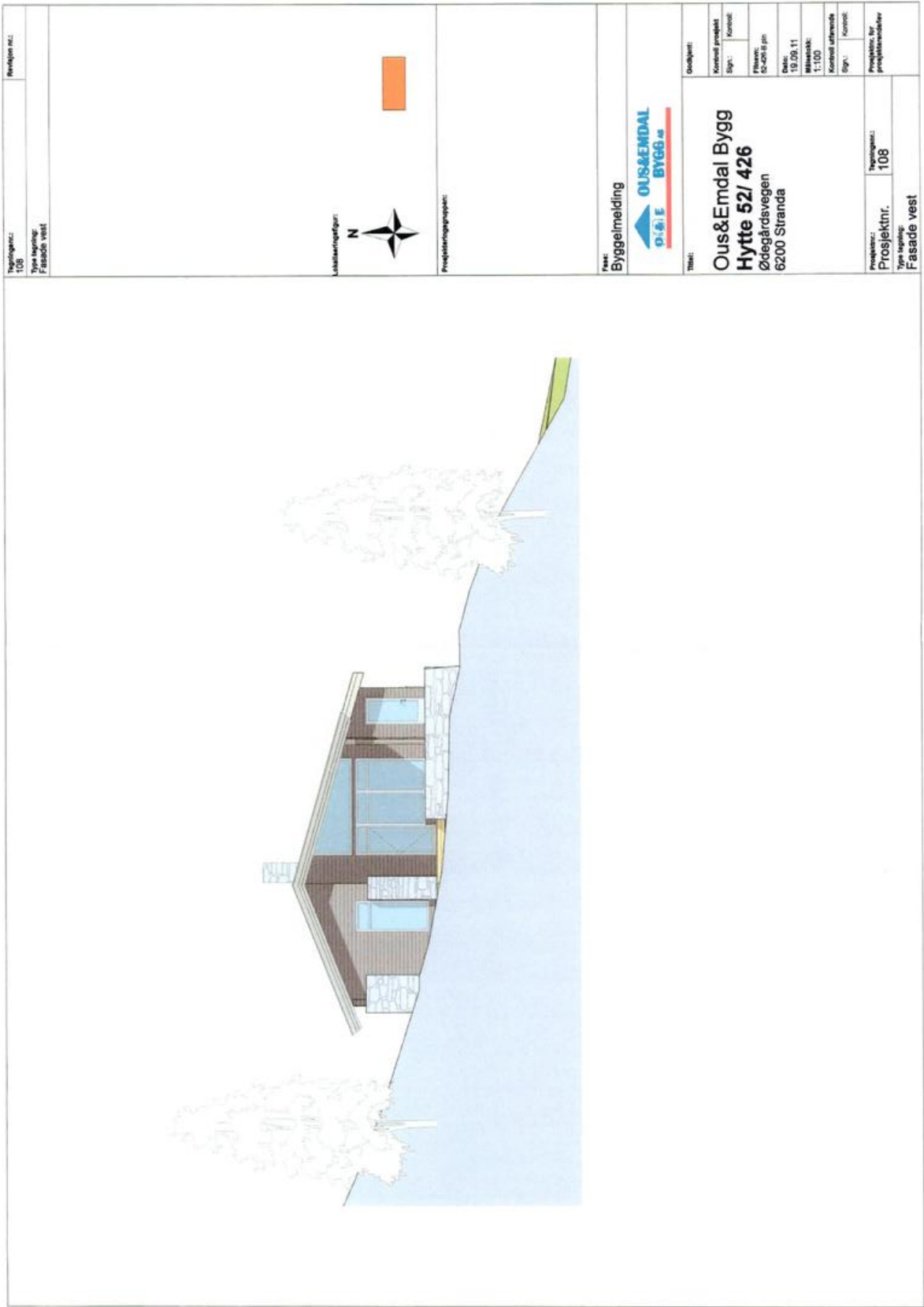
Grunnlag for energikarakteren

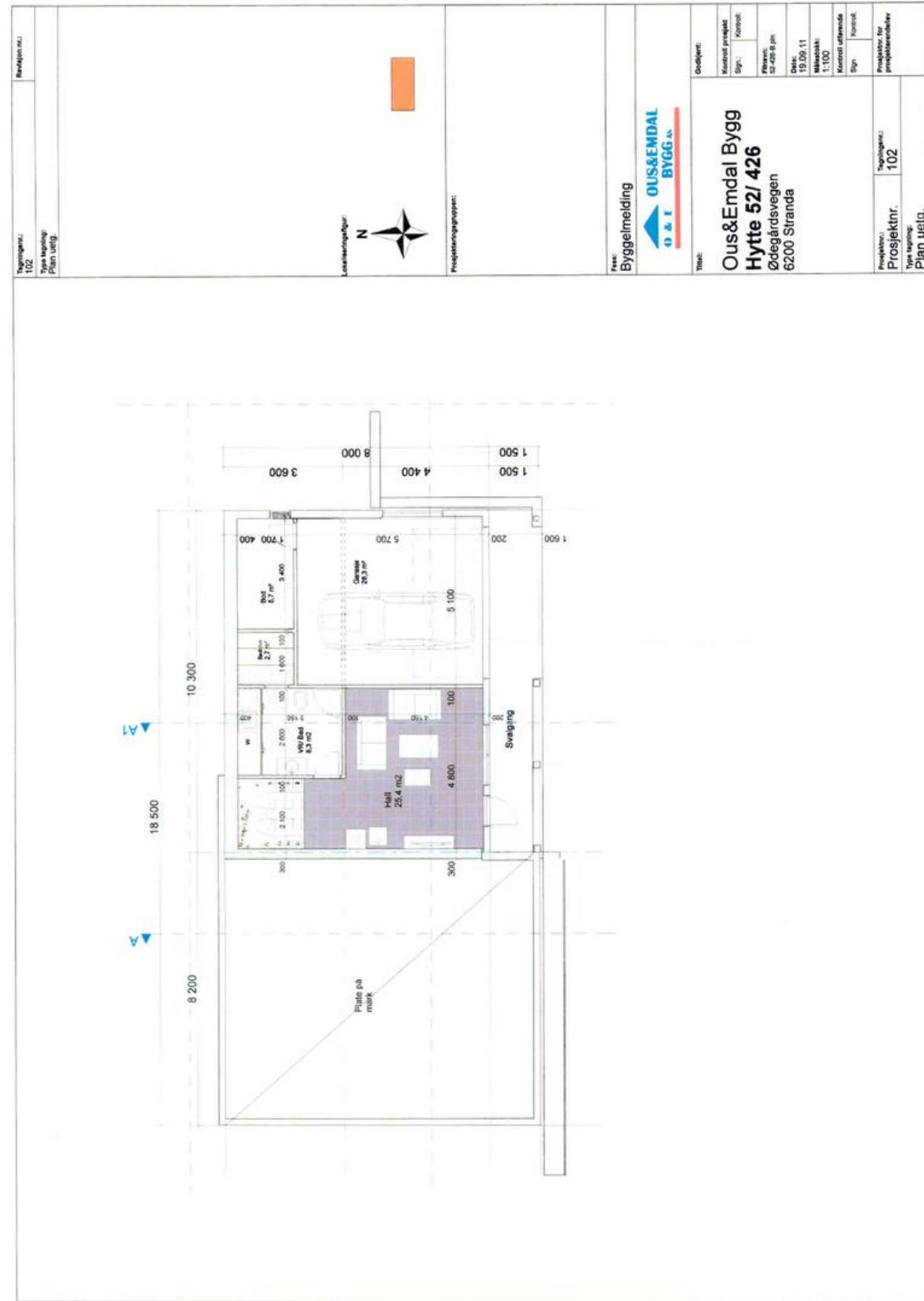
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og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

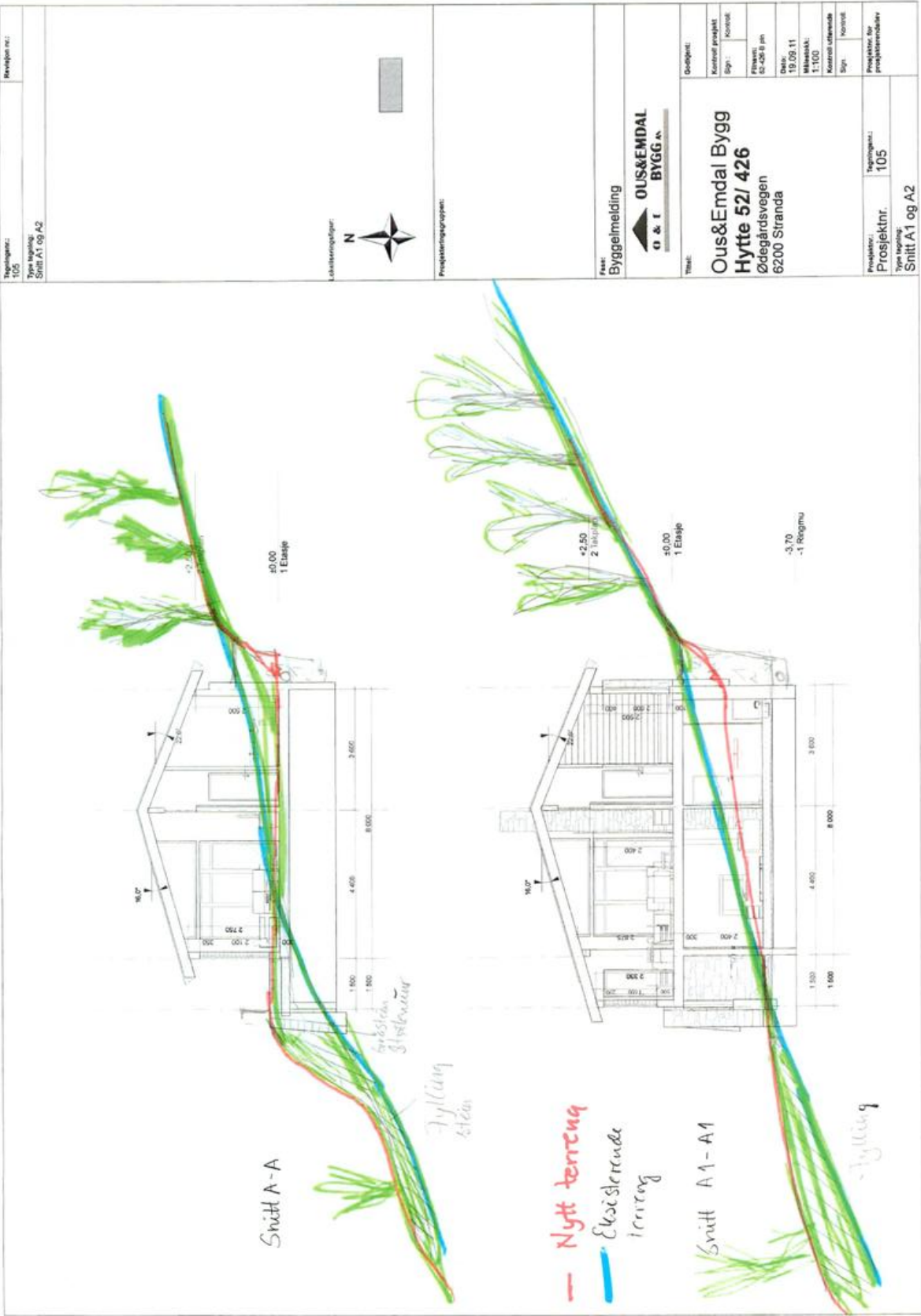
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi
kWh/m² per år 141,84











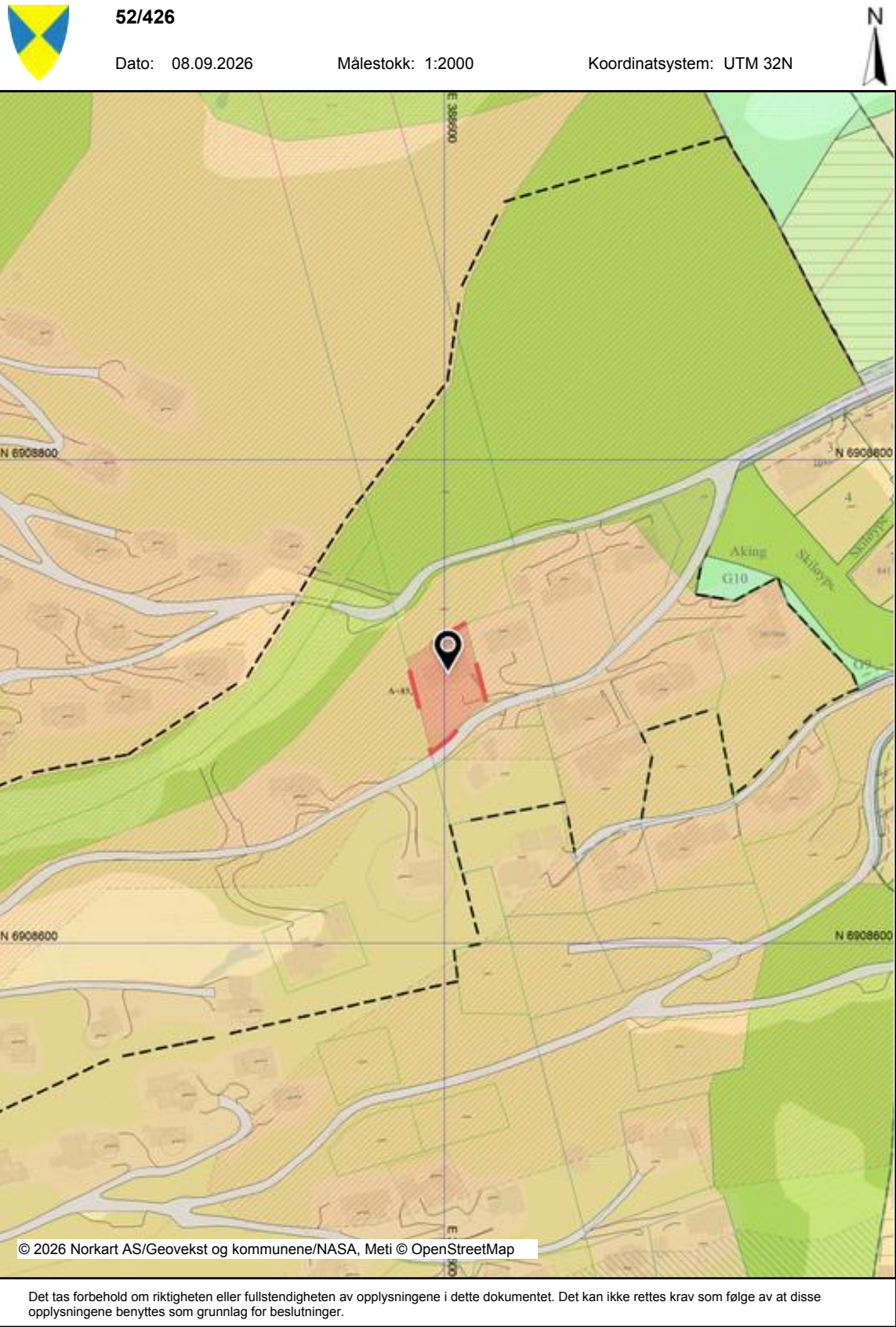
 Stranda kommune Næringsavdelinga Postboks 264 6201 Stranda Saksbehandlar: Roald Rekdal	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10			
	Vår ref Arkiv 201200838		Løpenr	
	Eigedom/byggestad Orrehaugen 8			
	Gnr 52	Bnr 426	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	Tiltakshavar (namn og adresse) Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda
--	--

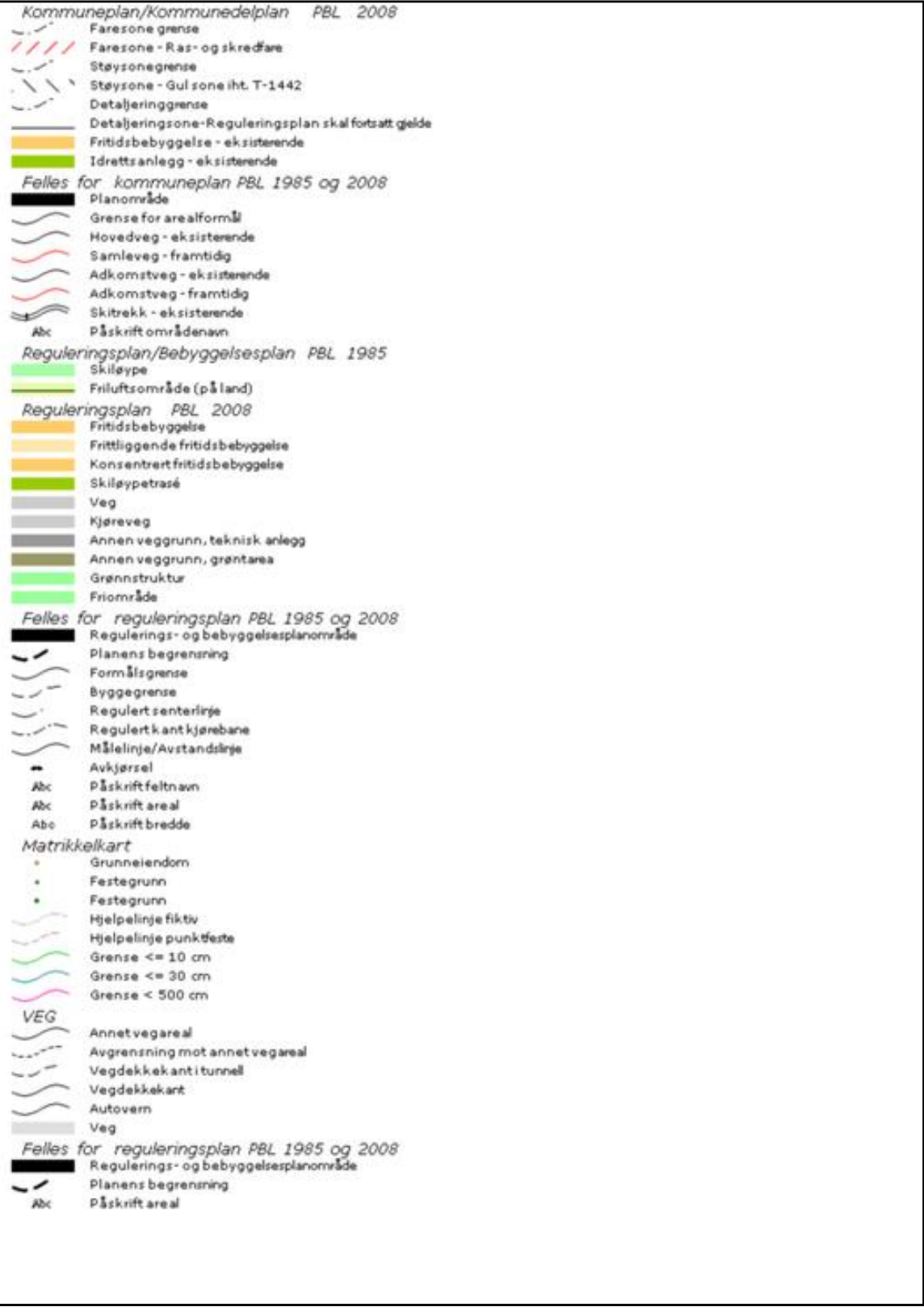
Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak	18.05.2012	FMK-145/12
Enkle tiltak		
Rammeløyve etter søknad		
Igangsettingsløyve etter søknad		

Spesifikasjon					
Type tiltak Fritidsbustad			Bruksareal BRA		
			Underetasje	70 m ²	
			1. etasje	132 m ²	
			2. etasje	m ²	
			3. etasje	m ²	
			4. etasje	m ²	
Dato søknad 17.04.2015		Dato vedtak 22.04.2015		Vedtaksnr. FMK-145/15	
Offentleg kloakk x		Offentleg vatn x		Slamavskiljar	
Privat kloakk		Privat vann		Røykpipe 1.-3. x	
Dato: 17.04.2015		Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå: Ous & Emdal Bygg AS, Opshaug Sandtak AS, Rørleggar Harald Starheim			
Merknader		Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka. Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekkja feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).			

Underskrift		
Stad Stranda	Dato 22.04.2015	Stempel/underskrift Roald Rekdal



Tegnforklaring





Tegnforklaring



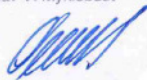


Attestert kopi av dok.nr. 2013/362788/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:28

Side 1 av 4



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
971371714
org.nr./fødselsnr.

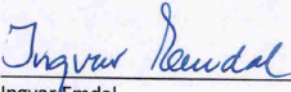
Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust


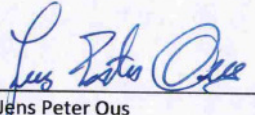
ERKLÆRING
OM VEGRETT FOR GNR 52, BNR 426 I STRANDA (1525)

Gnr 52, bnr 426 (rettshavareigedommen) skal ha stetsevarig vegrett til vegstykke i ei breidde av ca. 4 meter på gnr 52, bnr 427 (avgjeveareigedommen) langs trasé som vist med blå farge på vedlegg til denne erklæringa mot å ta forholdsmessig del av vegvedlikeholdskostnadene.

Denne erklæringa med vedlegg skal tinglysast.

Stranda, 18.04.2013

For Ous & Emdal AS
Org.nr. 968 515 640

Ingvar Emdal


Jens Peter Ous



Doknr: 362788 Tinglyst: 06.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

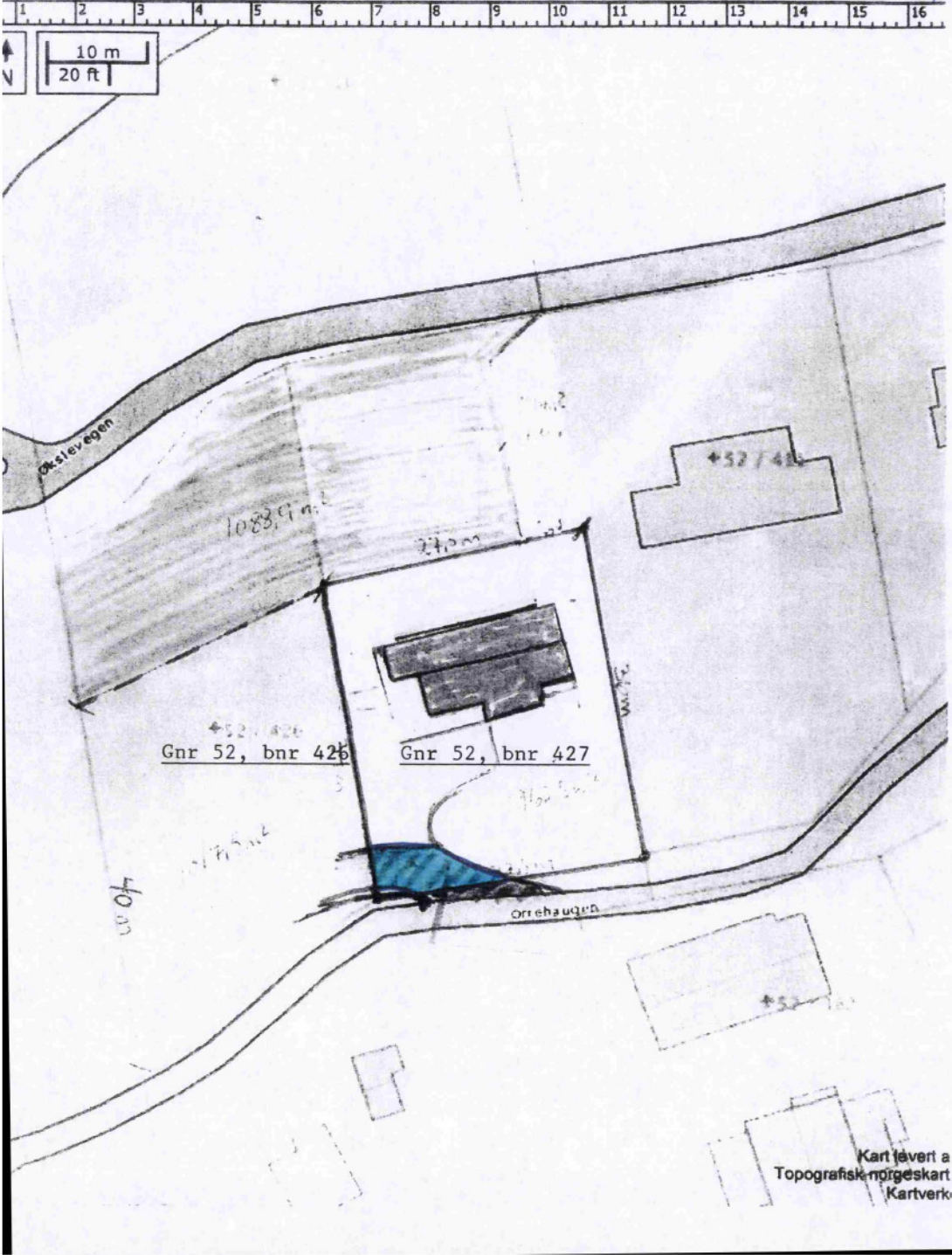


Attestert kopi av dok.nr. 2013/362788/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:28

Side 3 av 4

Vedlegg til erklæring om vegrett for
gnr 52, bnr 426, datert 18.04.2013

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Kart levert a
Topografisk målestokk
Kartverk



Attestert kopi av dok.nr. 2012/816824/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 09:12

Side 1 av 3



Doknr: 816824 Tinglyst: 03.10.2012
STATENS KARTVERK FASTEIENDOM



Relatert iht. følgebrev/-
til situasjonskart
471 371 714
org.nr./festenr.

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



ERKLÆRING
OM
VEGRETT FOR GNR 52, BNR 1, FESTENUMMER 26 M.FL. I STRANDA (1525)

Bestemmelsar som skal tinglysast

Underteikna grunneigarar stadfester hermed at eigedommane nemnt i andre og tredje avsnitt nedanfor (rettshavareigedommane) har stetevarig vegrett til vegar over gnr 52, bnr 2, 5 og 16 (avgjevareigedommane) som vist med blå, raud og grøn farge på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa:

Eigedommar som har vegrett til vegstykke vist med blå og grøn farge:
Gnr 52, bnr 1, festenummer 26, 27, 30, 32, 46 og 71,
Gnr 52, bnr 368, 381, 382, 383, 393, 426 og 427

Eigedommar som har vegrett til vegstykke vist med raud og grøn farge:
Gnr 52, bnr 1, festenummer 21, 22, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44 og 45,
Gnr 52, bnr 343, 375, 376, 377, 378, 379 og 406,
Gnr 53, bnr 278 og 279

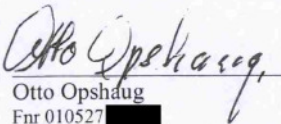
Bestemmelsar som ikkje skal tinglysast

Underteikna grunneigarar samtykker til at selskapet Trehus Søvik AS (org.nr. 994279297) kan gi vegrett til ovanfor nemnde vegar for nye eigedommar som seinare måtte knyte seg til vegane etter avtale med nemnde selskap. Vegerklæringar skal likevel godkjennast og underteiknast av grunneigararane.

Underteikna grunneigarar samtykker til at dei som har og får vegrett kan gjere vedtak om å etablere trafikkbegrensande tiltak som oppsetting av bom etc.

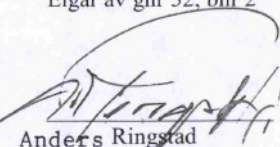
Stranda, 27.09.2012

Eigar av gnr 52, bnr 5



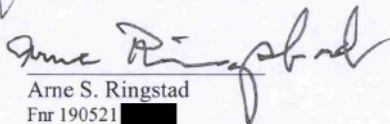
Otto Opshaug
Fnr 010527

Eigar av gnr 52, bnr 2



Anders Ringstad
Fnr 131230
med fullmakt frå
Lars Ringstad
Fnr 130434

Eigar av gnr 52, bnr 16



Arne S. Ringstad
Fnr 190521

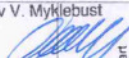


Attestert kopi av dok.nr. 2012/816824/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 09:12

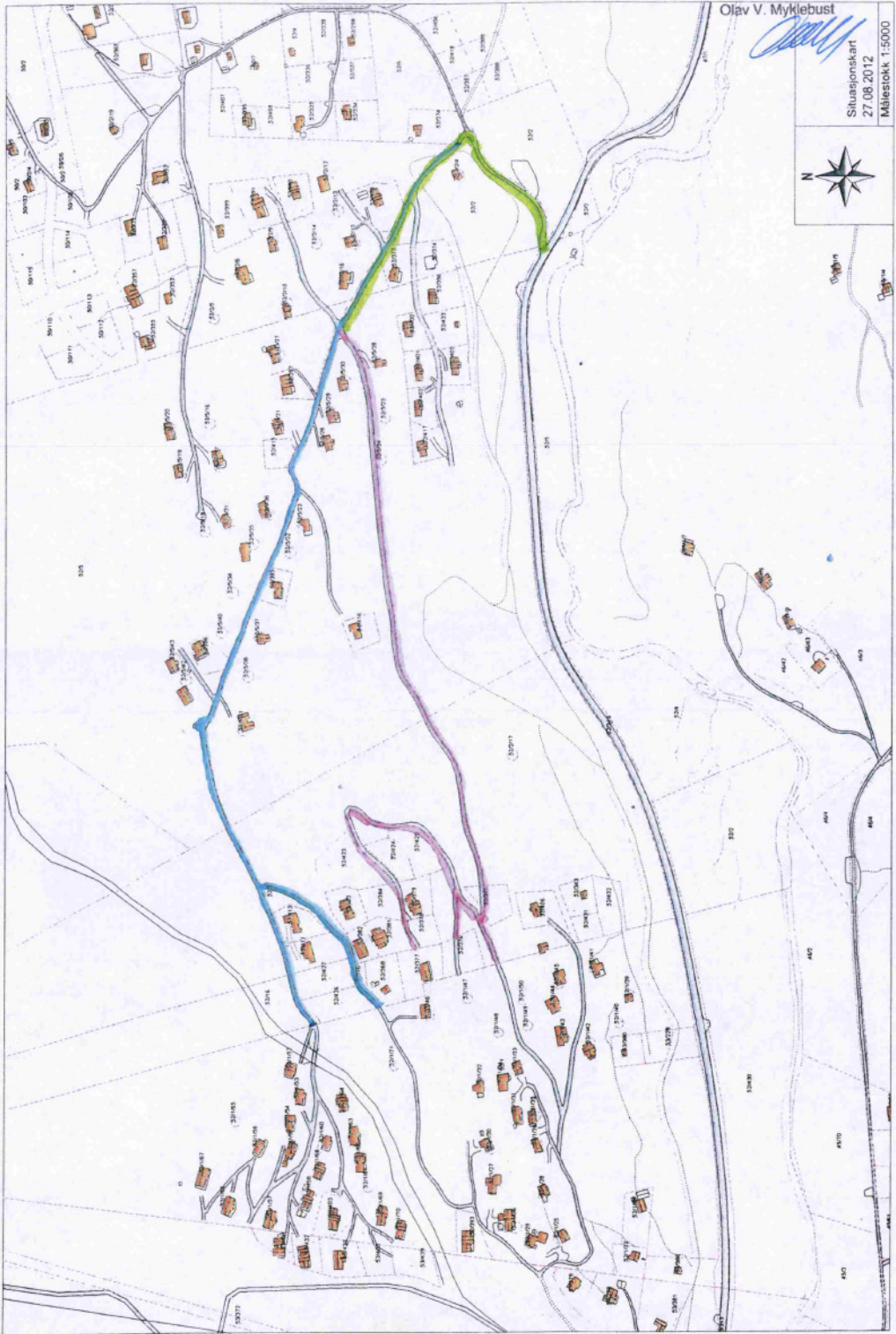
Side 2 av 3

Vedlegg til erklæring om vegrett for gnr 52, bnr 1, festenr. 26.m.fl. i Stranda (1525) datert 27.09.12

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



Situasjonskart
27.09.2012
Målestokk 1:5000





Attestert kopi av dok.nr. 2010/824211/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-07 09:12

Side 1 av 2



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
971371714
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

ERKLÆRING
OM
VEGRETT FOR GNR 52, BNR 426 OG 427 I STRANDA (1525)

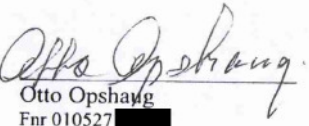
Gnr 52, bnr 426 og 427 i Stranda (rettshavareigedommane) skal ha vegrett til eksisterande veg over gnr 52, bnr 2, 5 og 16 (avgjevareigedommane) som vist på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa mot å ta del i vedlikehaldskostnader og snøbrøyting.

Stranda, **7.10.** 2010

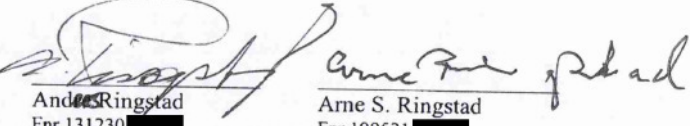
Eigar av gnr 52, bnr **5**

Eigar av gnr 52, bnr **2**

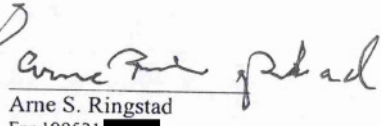
Eigar av gnr 52, bnr 16



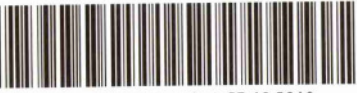
Otto Opshaug
Fnr 010527



Arne S. Ringstad
Fnr 131230
med fullmakt frå
Lars Ringstad
Fnr 130434



Arne S. Ringstad
Fnr 190521

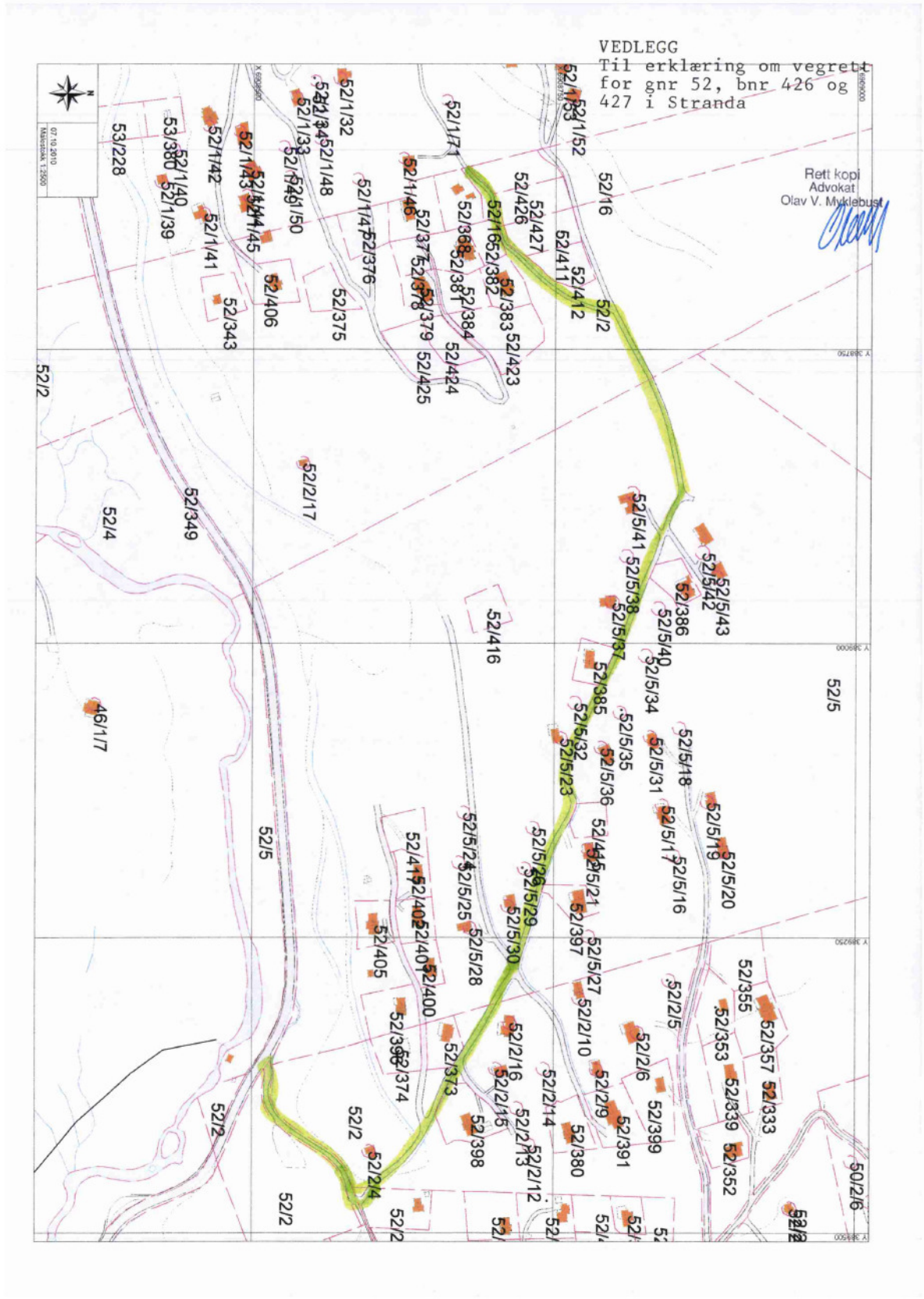


Doknr: 824211 Tinglyst: 25.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2010/824211/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-07 09:12

Side 2 av 2



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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

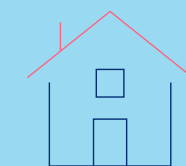
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Ørrehaugen 8, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 426, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260156
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