

PROAKTIV

Nyt fritiden her!

I denne flotte fritidsleiligheten
på Strandafjellet.



RESVEGEN 82A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



STRANDAFJELLET

Flott fritidsleilighet med to soverom, fint svart kjøkken, deilig uteområde, garasjeplass og gode utleiemuligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Resvegen 82A, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 92, i STRANDA kommune

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 76.490,-

Totalpris: 2.576.490,-

Kommunale avgifter: 9.293,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 3/2

BRA: 58 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det følger en parkeringsplasser med tilhørende bod i garasjen til naboboligen på gbnr. 91/1. Se vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven for kart.

Tomt: 231 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 100,-

Felleskostnader inkl.: Det betaler kr. 800-1100,- året for garasjeanlegget. Summen er avhengig av strømpriser.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	102		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Flott fritidsleilighet med to soverom, fint svart kjøkken, deilig uteområde, garasje plass og gode utleiemuligheter.

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jon Kristian Valderhaug Røsok har gleden av å presentere Resvegen 82A. Dette er en flott 3-roms fritidsleilighet beliggende med nærhet til skitrekk på vinteren og fantastiske turmuligheter på sommerhalvåret.

Fra toppen av Roalden har man nydelig utsikt, ettertraktede slalomløyper og både mat- og drikkemuligheter. Det er like fullt kort vei til preparerte langrennsløyper. Her er det anledning til å leie ut når man ikke bruker eiendommen selv, og enkelt balansere ut regnestykket.

Leiligheten har en praktisk planløsning, parkering i garasjeanlegg og en fin åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet. Bygget var nytt i 2015 og holder tilfredsstillende standard. Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: STRANDA / **Område:** Strandafjellet

Med en ny 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

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

Strandafjellet skisenter har blitt omtalt av VG som Vestlandets beste skisenter og kanskje også Skandinavias beste frikjøringsområde. Her er det sju heiser fordelt på to fjelltopper, skiband, barnepark, terrengpark, skøytebane og hele 18 nedfarter. Hos Strandafjellet skisenter får alle skientusiaster i familien tilfredsstillende 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 flombelysede bakker og det er et toppmoderne snøanlegg som skal sikre en lang og god sesong.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min 🚗
🚗 Strandafjellet Linje 110, 250	12 min 🚶 1 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	6 min 🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 6.6 km

VARER/TJENESTER

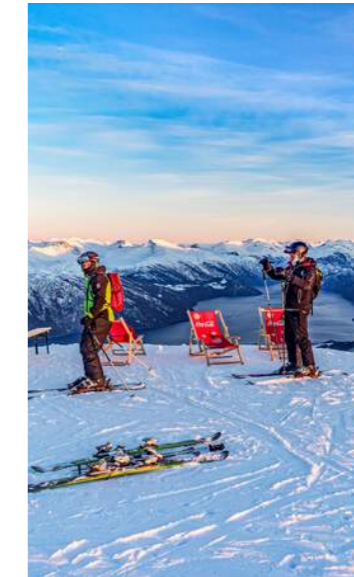
📷 Vitusapotek Stranda	7 min 🚗
🍷 Stranda Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

🏊 Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚗 4.9 km
🏊 Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min 🚗 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter	14 min 🚶
🚗 Kople Dreges Hotell	8 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

I barneparken er det koppetrekk som bare har en helling på 7 grader - perfekt for de som ønsker å lære seg å stå på ski, enten som voksen eller barn. Etter noen turer i bakken hvor selvtilliten har økt er det vel fortjent å sette seg ned ved bålpanna å grille en pølse og nyte utsikten.

For de som er gladere i å gå på ski, enn å stå på ski, så er det totalt 23,5 km. med preparerte turløyper i et fantastisk

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

terreng. Disse løypene kan også gås om sommeren.

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

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

Det er to flotte restauranter på Strandafjellet; en i bunnen av bakken og en på toppen. Stova 1957 er en restaurant, bar og lounge som åpnet i november 2021. Denne ligger i bunnen av bakken og rett ved gondolen. Hos Stova 1957 er det fokus på lokal mat i form av en spennende meny, men du får også kjøpt kioskarer. På toppen av Roalden (1.042 moh.) er restauranten Fjord Panorama. Her er kan et godt måltid nytes til den majestetiske utsikten over Storfjorden og fjordbygda Stranda. I Stranda sentrum har man Stranda hotell med Restaurant ANNA og Lobbybar 1917 med forkjærlighet for lokalt øl!

AVSTAND TIL BYER

Ålesund 1 t 48 min 🚗



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

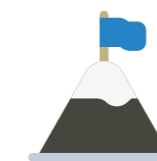
Langs elven i Hevsdalen er det mange flotte badeplasser. Enten det er på vei hjem fra en fjelltur eller en liten utflukt ned til elva for å fiske en sen sommerdag, finner dere nok roen til susende vann og fuglekvitte.

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

En snartur fra Strandafjellet til Valldalen finner vi en flott

HØYDE OVER HAVET

446 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 16 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



AKTIVITETER

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



klatrepark med over 1400 meter med løyper som er montert i trær og stolper. Disse klatreløypene er tilpasset ulike ferdigheter og aldrer, hvor alle i familien finner en løype som passer seg.

Kommer du opp på hytta en sen fredagskveld og har ikke tid til helgehandelen, så kan Spar Svingen levere handlevarerne dine direkte opp til hytta for kun kr. 100,-.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av hytter, skianlegg og turområder.

Adkomst

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

VELKOMMEN TIL RESVEGEN 82A

Vi starter utendørs - boligen har uteplass, garasje plass og
nydelig utsikt over fjellene.

Parkering

Det følger én parkeringsplasser med tilhørende bod i garasjen til naboboligen på gbnr. 91/1. Se vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven for kart.

Garasjen er forsikret i Gjensidige.

Tomtestørrelse

231 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en skrånende tomt. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Øvrige areal fremstår som naturtomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en horisontaldelt fritidsbolig fra 2015. Grunnmuren er av istøppte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Det er en tett panelt dør mot boden under trappen. Foran leiligheten mot vest er det en markterasse av trekonstruksjoner. Denne har dekke av impregneret terrassebord og rekkverk av tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med torv.

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, 4 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Torvtekkingen på tilbygget mot sør har seget litt ned.
- Nedløp og beslag: Eier har fått beskjed fra feier om at det mangler system for fallsikring mellom takstigen og pipen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Stedvis noe slitasje på skapfronter, ved håndtakene.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Saltak av trekonstruksjoner. Loftet





tilhører en annen seksjon, takkonstruksjonen er ikke besiktiget eller vurdert.

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

- Det er beskrevet radonsperre mot grunnen på snitttegningen, men det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse.

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 for tappevann
- Fordelingskap for vann bak en luke
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene
- Periodisk mekanisk avtrekk
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Komfyrvakt på kjøkkenet

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har eid fritidseiendommen siden november 2024.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja, mulig termostaten på varmekablene på badet er defekt, skal få elektriker til å se på det. (Selger opplyser om at han har skaffet en ny og at han skal få byttet denne snarest).

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Storm Elektro): Skiftet overspenningsvern i sikringskap.

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

Ja, fikk anmerkning om manglende fallsikringswire på taket ved forrige kontroll av feieren.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja. Det er gjort diverse endringer på byggegodkjente tegninger og dagens planløsning. 2 utvendige boder i 1. etasje er tatt inn i hovedsoverom som så er avtalt med ett ekstra soverom. Den del av tidligere hovedsoverom som var to boder er ikke godkjent til varig opphold. Det er også bygget bod under utvendig trapp til 2. etasje som ikke vises på byggegodkjente tegninger. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.



HYTTEKOSEN UTE

På terrassen kan dere nyte fjelllufta rundt bålpannen etter en aktiv dag ute.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fritidsleilighet: Gang, stue/kjøkken, tre soverom (ene ikke godkjent til varig opphold) og bad. I tillegg er det en utvendig bod under trappen som tilhører denne leiligheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En kommer inn til leiligheten via overbygget veranda. En kan enkelt parkere utenfor langs veien, eller i garasjen som tilhører leiligheten i underetasjen. Herfra er det trapp opp til inngangspartiet til leiligheten.

Leilighetens entré har fliser på gulvet og her er god plass til av- og påkledning. Kjekt når familien skal ut på tur.

Stue og kjøkken har åpen løsning med god plass til møblering. Her er både plass til romslig sofagruppe og spisestue. Peisovn med glassdør. Pent kjøkken med godt med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer. Et praktisk og fint kjøkken som kler leiligheten godt.

Badet har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er innredning med servant, dusjdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Et pent og innbydende bad som passer leiligheten godt.

Det er to soverom i leiligheten, begge med fin størrelse. Hovedsoverommet har dobbeltseng med tilhørende nattbord og kommode fra Lom Møbler Soverom nummer to har familiekøye - her er god plass til garderobe om ønskelig. Det tredje rommet er av selger benyttet som soverom, med plass til køyseng. Det må søkes bruksendring for at bruken av soverommet skal være lovlig. Se tekst under ferdigattest.

Utenfor inngangspartiet er det støpt platt med god plass til møblering.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme med "app-styring" i gangen, stue/kjøkken og badet, samt ildsted på stuen.



PRAKTISK PLANLØSNING

Her finner dere alt dere trenger for en hyggelig helg på hytta.



Info energiklasse

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



**DET VIKTIGE
FØRSTEINTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring











FLISLAGT BAD

Her er det en flott baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og et flott rund speil.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Elisabeth Hansen

Om sameiet

Dette er en forening kun for viderefakturering av brøytekostnader. Se vedlagte årsregnskap for 2025.

Felleskostnader pr. mnd

100,-

Felleskostnader inkluderer

Det betaler kr. 800-1100,- året for garasjelegget. Summen er avhengig av strømpriser.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 236.250,-

Driftsutgifter til sammen kr. 227.179,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 9.071,-.

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 30.365,-.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter

9.293,- for 2026

Eiendomsskatt

2.071,- for 2026

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, drift av garasjelegget, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Det er pliktig medlemskap i veilaget - dette organiserer brøyting, strøing, brøytestikker og et tilskudd til langrennsløypene. Årlig kostnad 6 200,-.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtind på ca. kr. 3.000,- og en månedlig kostnad for fiber gjennom Telia på kr. 688,-.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Det foreligger ferdigattest for denne fritidsboligen med to boenheter datert 01.12.2022.

De byggemeldte tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk: To innvendige boder i et tilbygg på baksiden av hytta er tatt inn i det største soverommet, og dermed gjort om til boligrom. Videre er det etablert et ekstra soverom i det største soverommet. Det er også etablert en utvendig sportsbod under trappen til 2. etasje, som ikke er med på tegningene. Ingen av disse endringene er omsøkt/byggemeldt, og godkjenning foreligger dermed ikke. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av parkeringsplass og bod i garasje som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 1. desember 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.06.2015 - Dokumentnr: 532822 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

25.01.2016 - Dokumentnr: 68130 - Bestemmelse om parkering

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

Samt bod

Denne omhandler at denne fritidsleiligheten (salgsobjektet), samt flere, har rett til hver sin parkeringsplass på tilleggsareal tilhørende naboeiendommen på gbnr. 45/91 snr.1 som vist på vedlagte kart. Eierne av parkeringsplassene skal betale 1/8 av drifts- og innvendige vedlikeholdskostnader for underetasjen, herunder strøm/belysning og utgifter knyttet til port og brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til utleiehytter iht. reguleringsplan UH6 ny datert 20.09.2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser kan ses bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Kjerneinformasjon

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 25. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
62 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
76 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 563 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 576 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema 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.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Are Lausund Kvalsvik

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

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta 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
6.3.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Halvpart av horisontaldelt fritidsbolig
-  Resvegen 82A , 6200 STRANDA
-  STRANDA kommune
-  # gnr. 45, bnr. 92, snr. 1



Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 04.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1684 Referansenummer: GL2820

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 2 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i horisontaldelt fritidsbolig fra 2015.

Leiligheten er i stor grad fra byggeåret. Eier har etablert en utvendig bod under trappen til 2 etg og satt inn dør. Ellers er det utført normalt løpende vedlikehold.

Torvtekingen på taket på et tilbygg mot sør har seget litt ned, her bør justeres / fylles på ny torv.

Feieren opplyser at det ikke er godkjent sikring for tilkomst til pipen over tak. Det må monteres fallsikring i form av wire eller lignende fra toppen av takstigen og bort til pipen. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og

yttverveggen ved inngangspartiet. Kjøkkeninnredningen har noe slitasje, slitt maling ved håndtakene på skapfrontene.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Halvpert av horisontaldelt fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Tett panel dør mot boden under trappen. Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med torv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulvene. Panelte vegger og himlinger. Støpt grovplate på grunnen. Vedovn i stue / kjøkken. De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørbord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislatt gulv, baderomsplater på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap. Komfyrvakt.

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap for vann er plassert i en vegg mot badet. Stoppekran for vann bak en luke i en vegg i gangen. Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene. I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet. Varmtvannstank, ca 120 liter, på badet. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Gulvvarme med "app - styring" i gangen, stue / kjøkken og badet. Komfyrvakt på kjøkkenet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpert av horisontaldelt fritidsbolig

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

To utvendige boder i et tilbygg på baksiden av hytta er tatt inn i det største soverommet, gjort om til boligrom. Det er etablert et ekstra soverom i del av det store soverommet.

Det er etablert en utvendig sportsbod under trappen til 2 etg. Denne er ikke med på tegningen

Parkeringsplass og bod i garasje

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

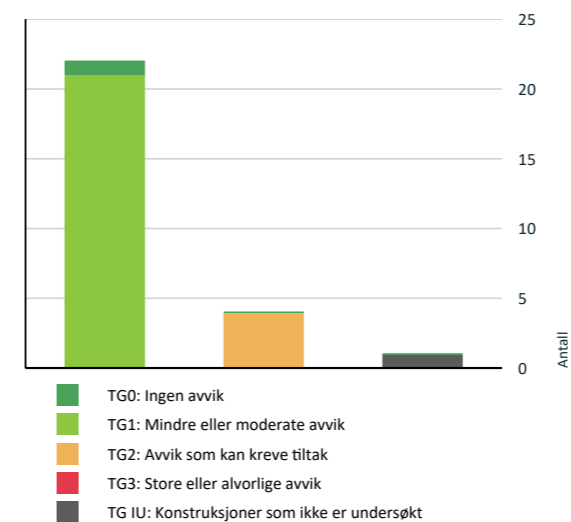
Side: 5 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av horisontaldelt fritidsbolig

🚫 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

📍 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

🚩 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

📍 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

📍 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

📍 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 6 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT FRITIDSBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera.
Det var en del snø på taket ved befarings, tekkingen er derfor ikke inngående besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Torvtekkingen på tilbygget mot sør har seget litt ned

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges på ny torv langs øvre del av taket på tilbygget (ca 2 - 3 m²)



Taket er tekket med torv



Taket er tekket med torv



Litt sig i torven over tilbygget

1 TG 2 Nedløp og beslag

Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast montert takstige til mønet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Eier har fått beskjed fra feier om at det mangler system for fallsikring mellom takstigen og pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres en wire for fallsikring mellom takstigen og pipen.

Dette vil trolig være et felles anliggende for de to seksjonene i sameiet.



Pipetekk av metall

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av trekonstruksjoner.
Lofet tilhører en annen seksjon, takkonstruksjonen er ikke besiktiget eller vurdert

1 TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

1 TG 1 Dører

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Tett panelt dør mot boden under trappen



Ytterdør



Dør mot utvendig bod

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.
Montert tettesystem mellom gulvbjelkene på verandaen over som tak over terrassen

Vurdering av avvik:

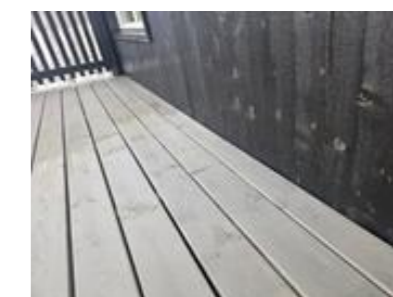
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og terrasse.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulvene.
Panelte vegger og himlinger.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt grovplate på grunnen.
Antatt flytende gulv på trykkfast isolasjon i stue / kjøkken og soverom, støpte finplater i gangen og på badet.

1 TG 1 Pipe og ildsted

To løps elementpipe fra byggeåret montert påm utsiden av ytterveggen.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Vedovn i stue / kjøkken.
Sotluken er plassert utvendig.

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2015.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene, panel i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(8,6 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe slitasje på skapfronter, ved håndtakene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenfrontene nærmer seg tid for et strøk maling



Stue / kjøkken med åpen løsning



Litt slitasje på skapfrontene

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for vann er plassert i en vegg mot badet.
Stoppekran for vann bak en luke i en vegg i gangen



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran for vann

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 120 liter, på badet

Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier kunne ikke finne samsvarserklæringen på befaringsdagen

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamnfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 0 Terrenghold

Skrånende tomt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret
Tilknyttet offentlig vann og avløpssystem

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er beskrevet radonsperre mot grunnen på snitt - tegningen, men det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Parkeringsplass og bod i garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen har normalt god standard

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Parkeringsplass i garasjekjeller.
Bod i tilknytning til garasjen.
Lys og stikkontakt i boden.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/56 m²

Halvpert av horisontaldelt fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

Andre bygg: Parkeringsplass og bod i garasje
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Halvpert av horisontaldelt fritidsbolig med parkeringsplass i garasje. Fint beliggende i et etablert hyttefelt like øst for skianlegget på Stranda. Gangavstand til alpinanlegget. Turløyper i nærområdet. Ca 28 km til Sykkylven sentrum, ca 7 km til Stranda sentrum Bussholdeplass finnes i nærheten.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Resvegen 96B ,6200 STRANDA 51 m ² 2015 2 sov	11-10-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	56 863
2 Resvegen 100B ,6200 STRANDA 52 m ² 2015 2 sov	04-08-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	53 846
3 Resvegen 74B ,6200 STRANDA 52 m ² 2015 2 sov	27-08-2024	2 800 000	2 730 000		2 730 000	52 500
4 Resvegen 70A ,6200 STRANDA 49 m ² 2013 2 sov	18-09-2025	2 250 000	2 350 000		2 350 000	47 959
5 Resvegen 58A ,6200 STRANDA 59 m ² 2019 2 sov	18-09-2025	2 900 000	2 800 000		2 800 000	47 458
6 Resvegen 72A ,6200 STRANDA 52 m ² 2014 2 sov		2 450 000	2 400 000		2 400 000	46 154
7 Resvegen 92A ,6200 STRANDA 52 m ² 2015 2 sov	07-01-2025	2 300 000	2 350 000		2 350 000	45 192
8 Resvegen 82A ,6200 STRANDA 56 m ² 2015 2 sov	09-10-2024	2 390 000	2 350 000		2 350 000	41 964

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2025	Kr.	14 626
Andel av forsikring, felles for sameiet. Omtrentlig antatt	Kr.	3 000
Andel av kostnader til vedlikehold og brøyting, garasjeanlegg	Kr.	6 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000
Teknisk verdi bygninger		
Halvpart av horisontaldelt fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av horisontaldelt fritidsbolig	Kr.	2 000 000
Parkeringsplass og bod i garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass og bod i garasje	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
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 markeditilpassning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 15 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

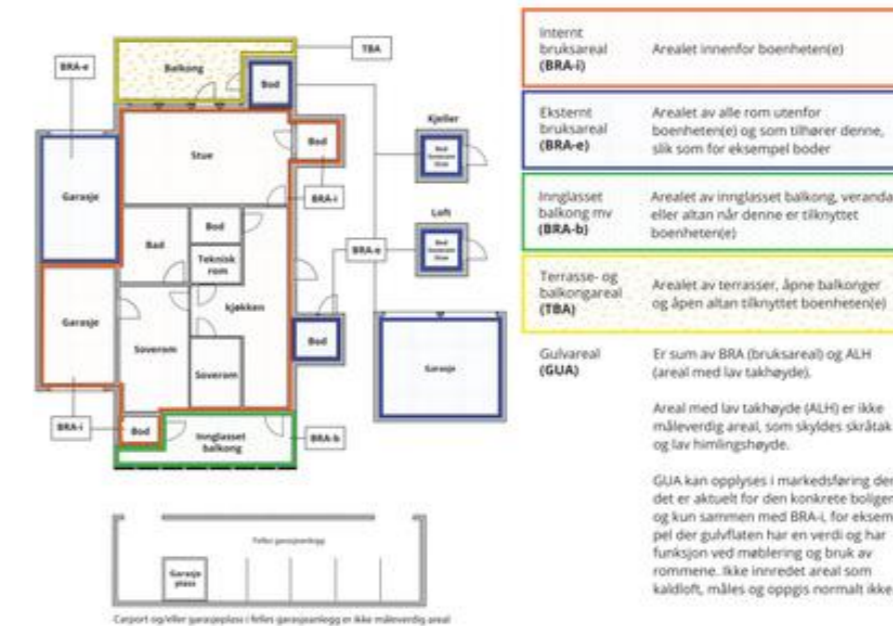
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 16 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Halvpart av horisontaldelt fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	56	2		58	16
SUM	56	2			16
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Utvendig bod under trappen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: To utvendige bod i et tilbygg på baksiden av hytta er tatt inn i det største soverommet, gjort om til boligrom.

Det er etablert et ekstra soverom i del av det store soverommet.

Det er etablert en utvendig sportsbod under trappen til 2 etg. Denne er ikke med på tegningen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Parkeringsplass og bod i garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Parkeringsplass i felles garasje, bod i tilknytning til garasjen	

Kommentar

Parkeringsplass i felles garasje er ikke målbart areal, parkeringsplassen er ikke medregnet i boligens bruksareal.

Boden i garasjeanlegget er beskrevet med 4 m² BRA -e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Are Lausund Kvalsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	45	92		1	231 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Resvegen 82A							
Hjemmelshaver							
Kvalsvik Are Lausund							
Eierandel							
1 / 2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt like øst for skianlegget på Stranda.

Gangavstand til alpinanlegget. Turløyper i nærområdet.

Ca 28 km til Sykkylven sentrum, ca 7 km til Stranda sentrum

Bussholdeplass finnes i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse

Om tomten

Skrånende tomt.

Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass.

Øvrig areal fremstår som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonen har tinglyst rett til en parkeringsplass i parkeringskjelleren under et nabobygg. Seksjonen har også tinglyst rett til en sportsbod i samme bygg.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2024

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	28.05.2015		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.09.2013		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2014		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 19 av 21

Resvegen 82A , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 13707-1684

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 20 av 21

Resvegen 82A, 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 92
1525 STRANDA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL2820>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Egenerklæring

Resvegen 82A, 6200 STRANDA

22 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Resvegen 82A	Resvegen 82A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Kvalsvik, Are Lausund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Mulig termostaten på varmekablene på badet er defekt, skal få elektriker til å se på det

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
 2024

Side 2



10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Skiftet overspenningsverk i sikringskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Storm Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

Beskriv feilen eller endringen

Side 3



Fikk anmerking om manglende fallsikringswire på taket ved forrige kontroll av feieren

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspåtlitige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
 Det er gjort diverse endringer på byggegodkjente tegninger og dagens planløsning. 2 utvendige boder i 1. etasje er tatt inn i hovedsoverom som så er avtalt med ett ekstra soverom. Den del av tidligere hovedsoverom som var to boder er ikke godkjent til varig opphold. Det er også bygget bod under utvendig trapp til 2. etasje som ikke vises på byggegodkjente tegninger. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35296759

Side 5



Energiattest

Adresse Resvegen 82A, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 05.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266491
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300494069
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 92
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 259 kWh

Stranda Fjellgrend Hytteforeining
ARSREKNESKAP 2025

Kontonr.	<u>INNETEKTER:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3200	Innbetalt fellesutgifter	220 000,00	240 000,00	220 000,00
3210	Innbetalt andre fellesutgifter	16 000,00	0,00	0,00
3900	Eigarskiftegebyr/renter/purregebyr	250,00	2 100,00	1 000,00
	SUM INNETEKTER	<u>236 250,00</u>	<u>242 100,00</u>	<u>221 000,00</u>
	<u>UTGIFTER:</u>			
6630	Snørydding	220 000,00	220 000,00	220 000,00
6640	Asfaltkosting	0,00	8 000,00	7 200,00
6705	Regnskap/programvare	6 369,38	6 261,89	3 750,00
7770	Bankgebyr	809,70	3 826,90	612,00
	SUM UTGIFTER	<u>227 179,08</u>	<u>238 088,79</u>	<u>231 562,00</u>
	ARETS RESULTAT	<u>9 070,92</u>	<u>4 011,21</u>	<u>-10 562,00</u>
	<u>EGENKAPITAL</u>			
1500	Kunder ubetalte fellesutg	0,00	0,00	500,00
1920	Bankkonto Spb Møre	<u>30 634,89</u>	<u>21 563,97</u>	<u>17 052,76</u>
2050	Sum egenkapital	<u>30 634,89</u>	<u>21 563,97</u>	<u>17 552,76</u>

Stranda,

Tor Arne Bringsvor
Rekneskapsfører

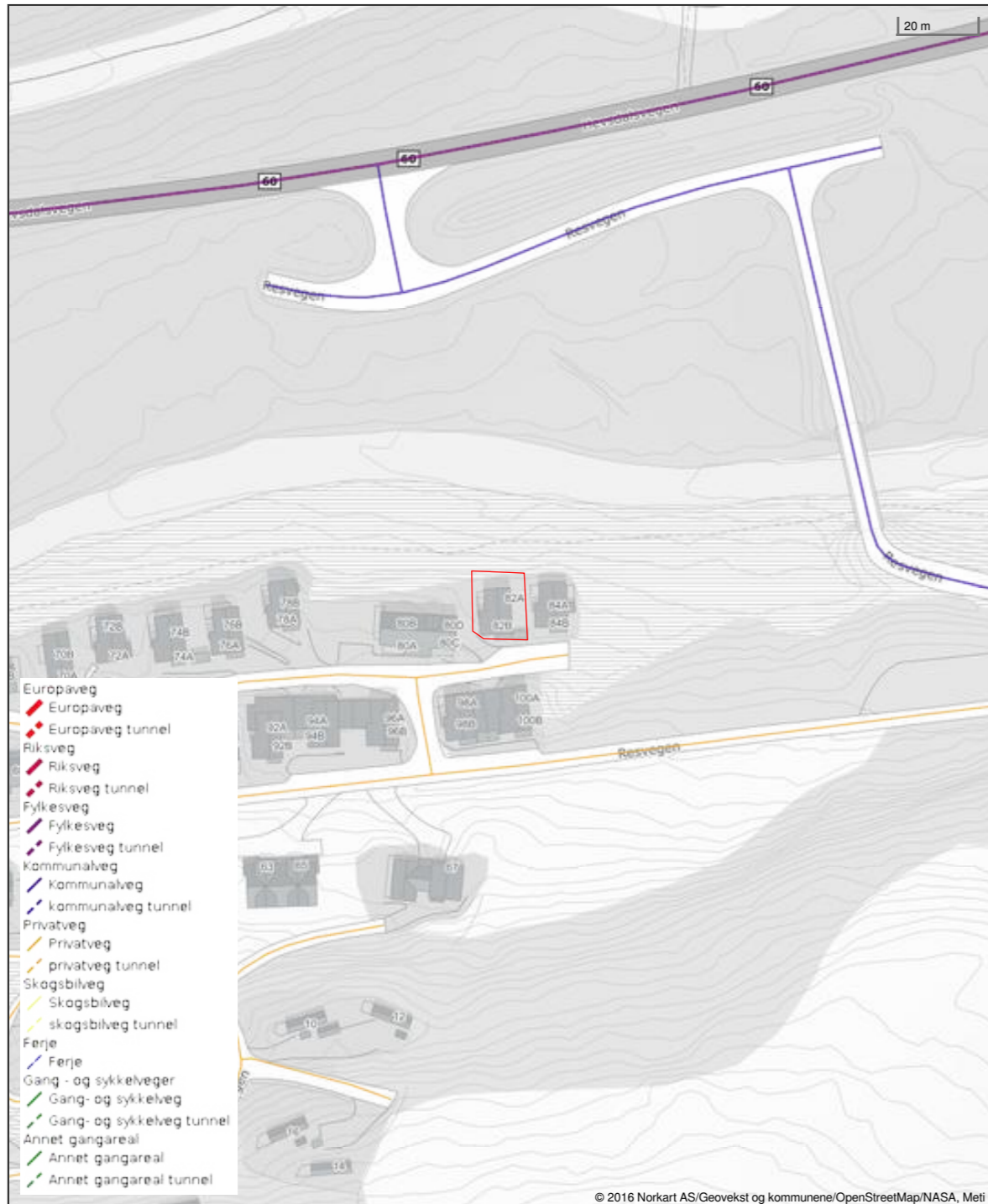
Steinar Hole
Revisor

Utskriftsdato: 23.02.2026

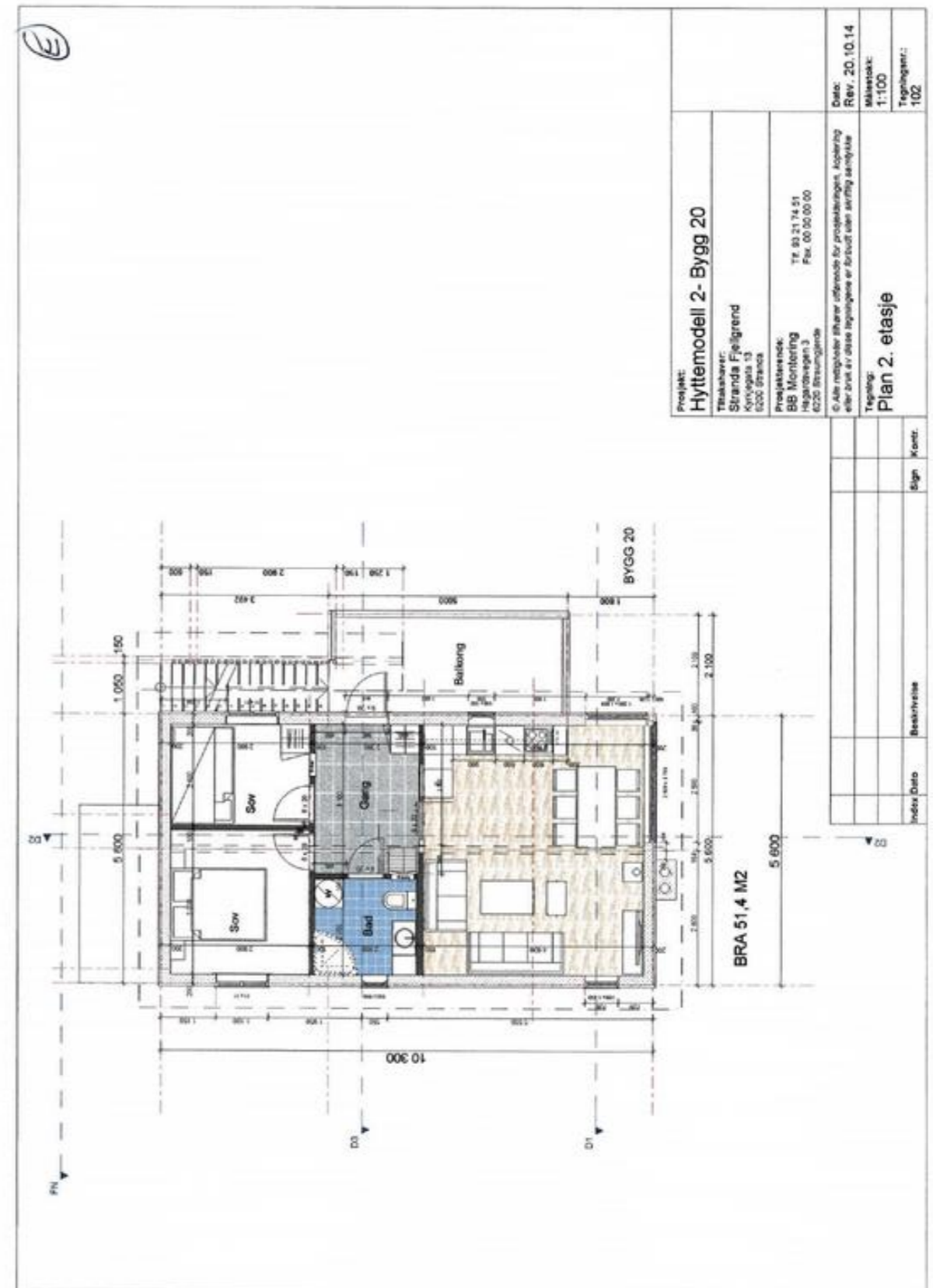
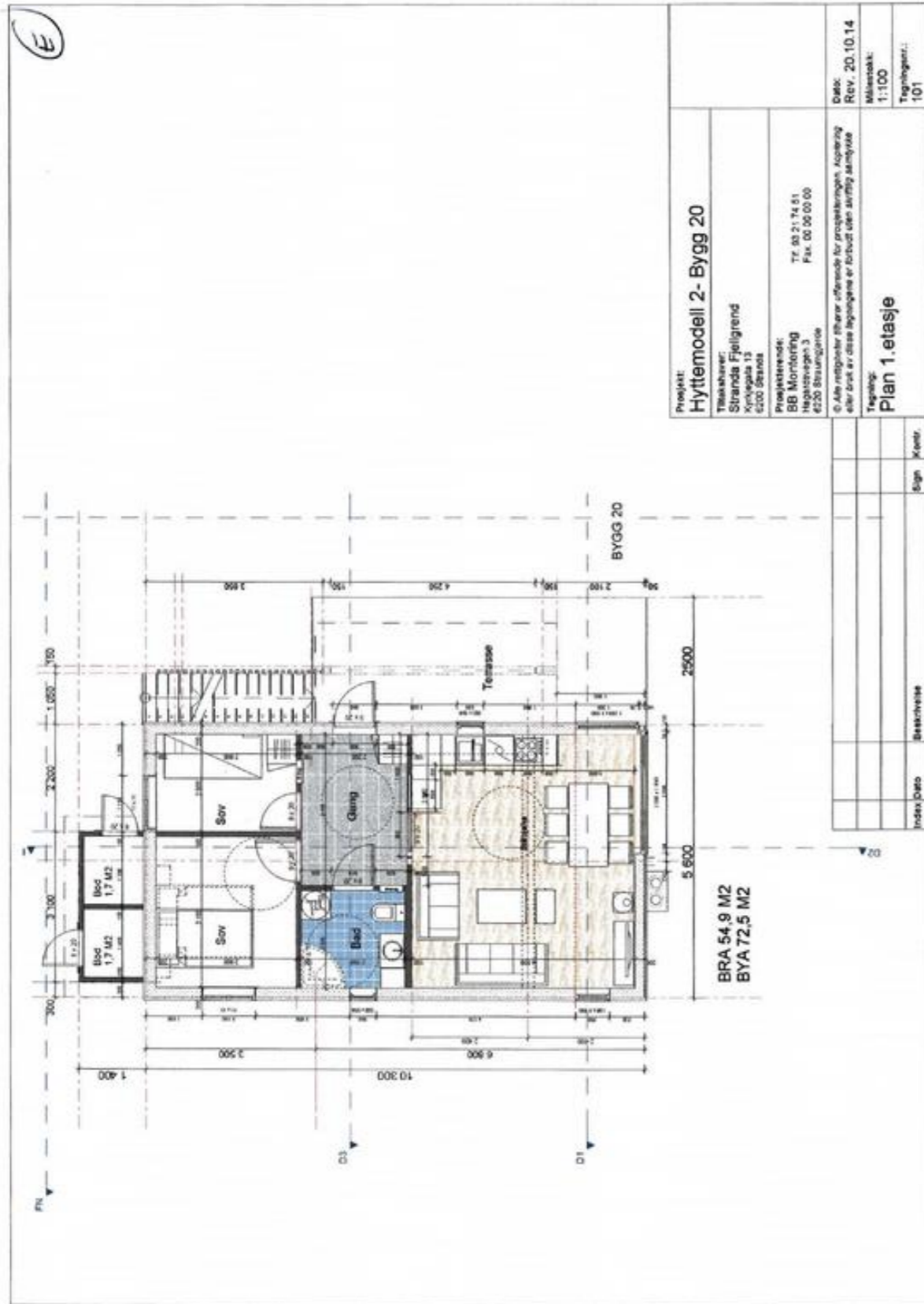
Utskriftsdato: 23.02.2026

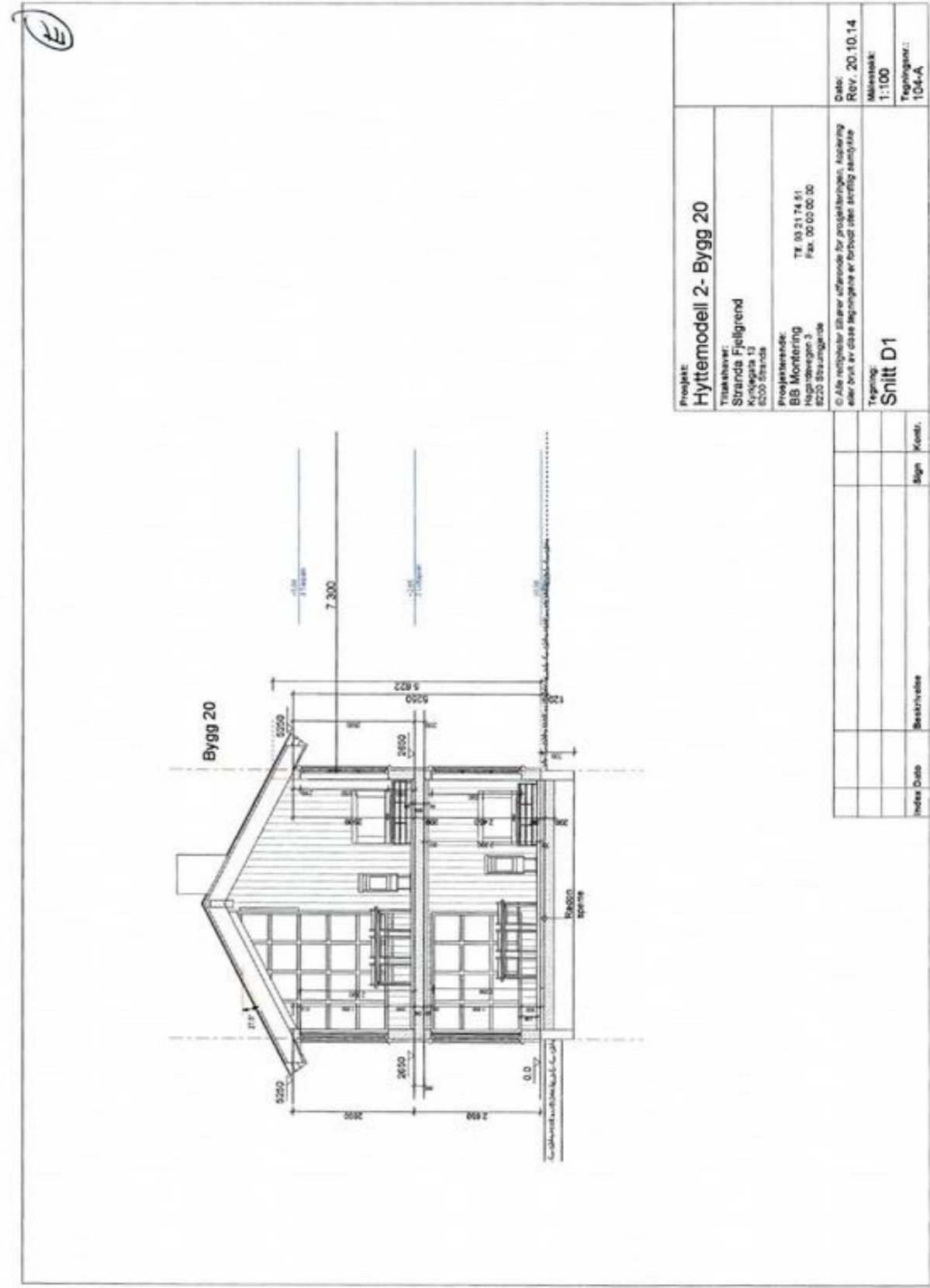
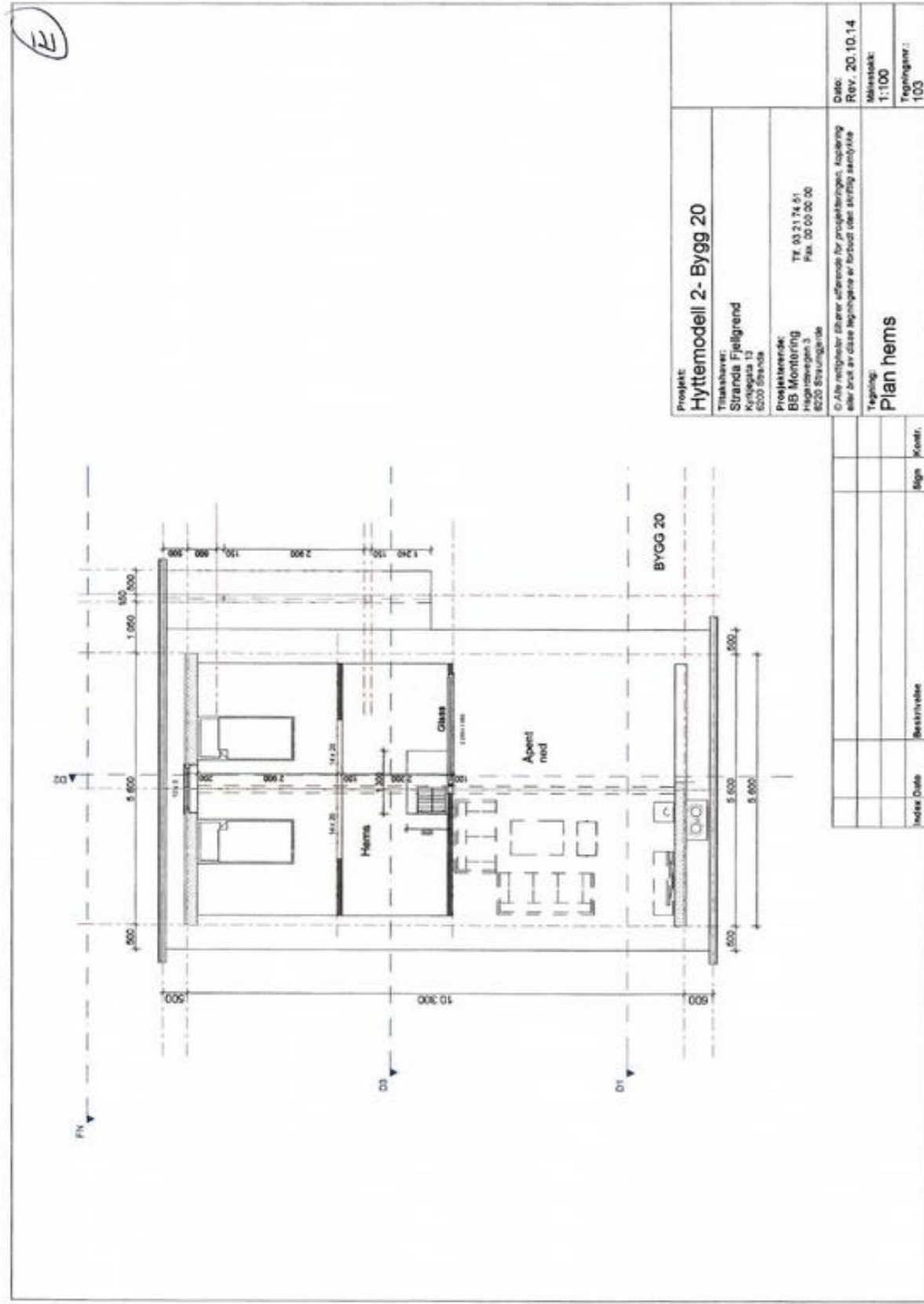
Vegstatuskart for eiendom 1525 - 45/92//

Eiendomskart for eiendom 1525 - 45/92//1

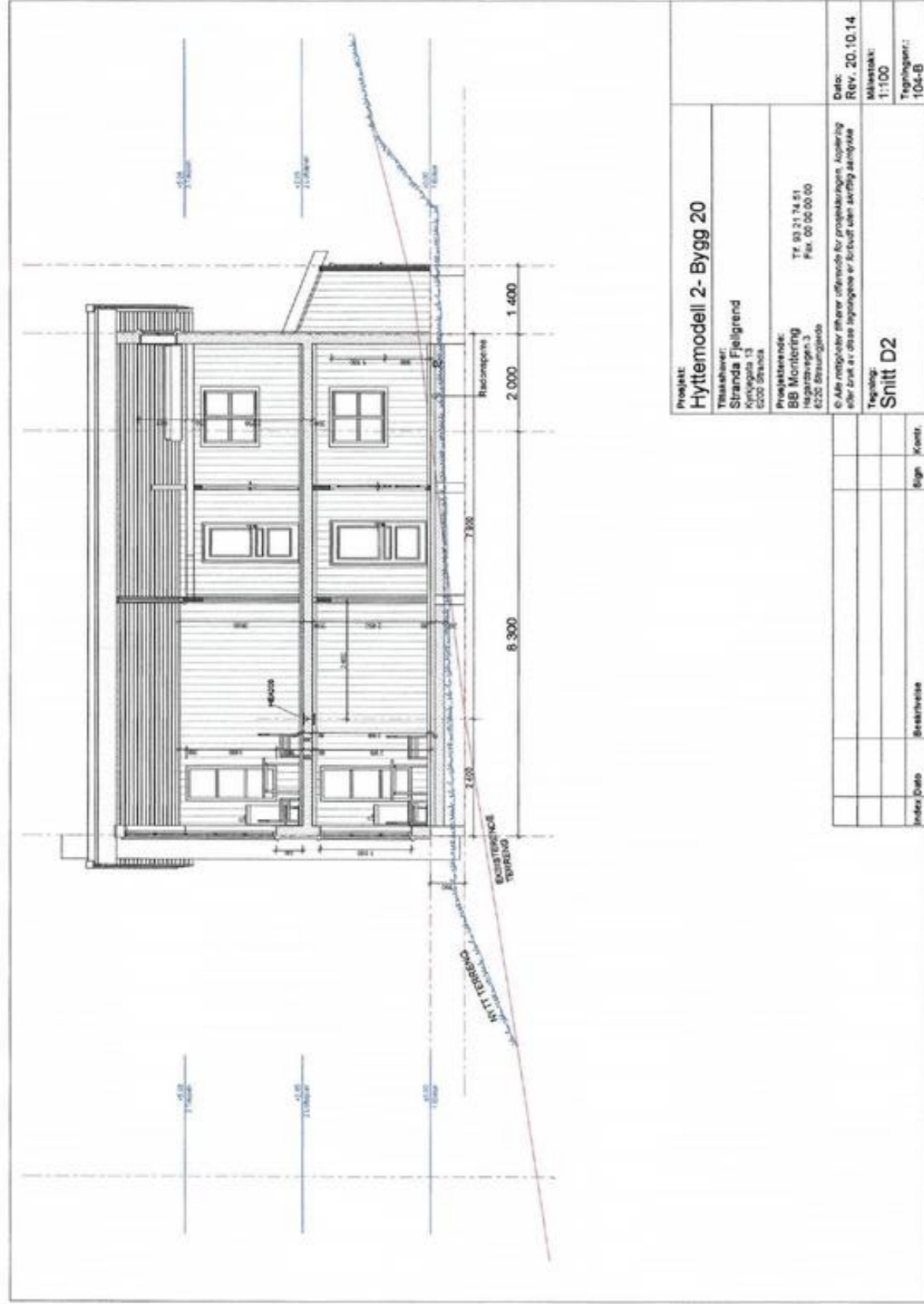


- | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omrisset | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpeleie vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpeleie flått | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Hjelpeleie punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpeleie vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet | ● Grensepunkt uten klassifisering | |





E



Prosjekt:
 Hyttemodell 2- Bygg 20
Tilsluttet:
 Stranda Fjellgrend
 Kviteseid 13
 6200 Stranda
Prosjektleder:
 BB Mortberg
 Mobil: 99 21 74 01
 8220 Stranda
Prosjektleder:
 TF 99 21 74 01
 Fax: 00 00 00 00
 © Alle rettigheter til dette uttrykket er forbeholdt. Kopiering
 eller bruk av dette uttrykket er forbudt uten skriftlig samtykke.
Tegning:
 Snitt D2
Dato:
 Rev. 20.10.14
Skala:
 1:100
Tegning:
 104-B

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

E



Prosjekt:
 Hyttemodell 2- Bygg 20
Tilsluttet:
 Stranda Fjellgrend
 Kviteseid 13
 6200 Stranda
Prosjektleder:
 BB Mortberg
 Mobil: 99 21 74 01
 8220 Stranda
Prosjektleder:
 TF 99 21 74 01
 Fax: 00 00 00 00
 © Alle rettigheter til dette uttrykket er forbeholdt. Kopiering
 eller bruk av dette uttrykket er forbudt uten skriftlig samtykke.
Tegning:
 Fasade sør
Dato:
 Rev. 20.10.14
Skala:
 1:100
Tegning:
 105

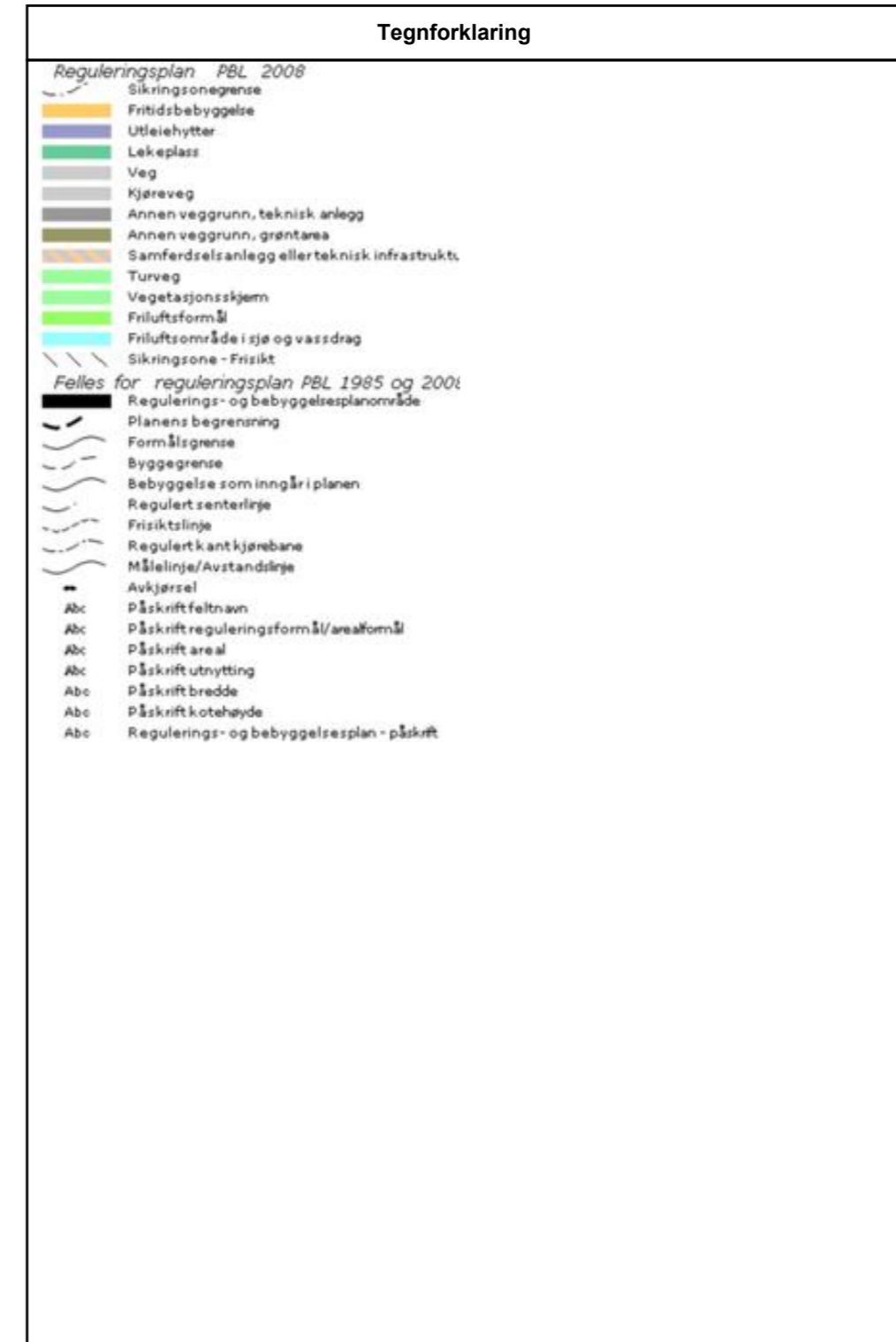
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

11

Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 20			
Trosskisser: Stranda Fjellgrend Kringelata 13 6200 Stranda			
Prosjektleder: BB Monitoring Kringelata 13 6200 Stranda TF: 93 21 74 51 Fax: 00 00 00 00			
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Fasade vest			
Dato: Rev. 20.10.14			
Målestokk: 1:100			
Tegningsnr.: 106			
Indek Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.

12

Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 20			
Trosskisser: Stranda Fjellgrend Kringelata 13 6200 Stranda			
Prosjektleder: BB Monitoring Kringelata 13 6200 Stranda TF: 93 21 74 51 Fax: 00 00 00 00			
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Fasade øst			
Dato: Rev. 20.10.14			
Målestokk: 1:100			
Tegningsnr.: 107			
Indek Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.



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



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

FØREMÅL MED PLANEN:

Vedr. mindre reguleringsendring pr. 26.05.15:

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

Vedr. Detaljregulering/reguleringsendring pr. 27.05.13:

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

§1 Planområdet

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

§2 Reguleringsføresmål

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

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

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

Hovudveg (HVf)
Felles veg (Vf)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):

Friområde (F)
Turveg (T)

1

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



§3 Fellesføresegner

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

§4 Bebyggelse og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for all nybygging innanfor planområdet.

Grad av utnytting og utforming av bygg

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

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

b) Der terrenget tillet det, skal det tilretteleggast for at 4 bueingar skal vera universelt utforma.

c) For området UF1 kan det byggast inntil 8 bueingar i fritidsbustader for inntil 2 einingar. For område UF2 kan det byggast inntil 12 bueingar i fritidsbustader. I dette området kan det tillatast bygging av 1 stk firemannseining, dei øvrige skal ha inntil 2 einingar. For området UF3 kan det byggast inntil 20 bueingar i fritidsbustader for inntil 2 einingar.

d) Bygningstypar innanfor området skal vere slik: nærmast inntil 80 % reint privat sal og nærmast inntil 20 % reine utleieeiningar.

e) Bygningane kan plasserast i formålsgrense i nord og vest og mot regulert felles vegareal, men 4 meter frå formålsgrense i øst. Mot tursti og leikeareal kan bygning plasserast inntil 1 meter frå formålsgrense.

f) Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass pr bueining utandørs eller i garasje. Utandørs parkeringsareal skal vere minimum 15 m² pr p-plass og arealet skal stå ferdig samtidig med bygget. Kvar bueining skal ha minst ein p-plass plassert nær bustaden eller i egen underetasje. Øvrig parkeringsdekning med 0,5 p-plass pr bueining skal

2

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



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

- g) Det kan oppførast nødvendige støttemurar innanfor området.

Terrengtilpassing, plassering av bygg og omsyn til vegetasjon

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

Estetikk

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

3

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



Leikeområde

- a) Det er planlagt leikeområde sentralt i planområdet.

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

§ 6 Grønnstruktur

§6.1 Friareal

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

§ 6.2 Turveg

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

4

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



§ 7 Rekkefølgeføresegner

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

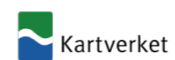
Ålesund, 27.05.2013
Rev. 04.06.2013
Rev. 04.12.2014
Rev. 26.05.2015

Leite og Howden AS

Maria H. Skjølstad

Maria Havnegjerde Skjølstad

5



Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 10:28

Side 1 av 8

Løpenummer for forretning: 601863586
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysning
Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

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

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Sameiebrøk	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1525	45	92	1/2	1	Boligseksjon	Nei	Nei
			1/2	2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Matrikkelført
Oppmåling
12 JUN 2015
STRANDA KOMMUNE
Oppmålingsavdelinga

Doknr: 532822 Tinglyst: 15.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettkopi bekreftet

12.06.2015 13.29

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 10:28

Side 2 av 8

Retureres til:
Stranda kommune
Øyna 13
6200 Stranda

Fødselsnr./Org.nr.:
964980098
Ref.nr

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1525 Stranda	45	92		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Dato | Partenes underskrift

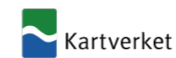
28.05.15

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

Side 1 av 3



Rett ikke dekreteres



Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 10:28

Side 3 av 8

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

Stranda, 28.05.2015

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

Jan Arvid Berge
Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

SF-0217-1

Side 2 av 3



Rett ikke dekreteres



Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 10:28

Side 4 av 8

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
45	92		

Sted og dato	Stempel og underskrift
Stranda 12/6. 2015	STRANDA KOMMUNE NÆRINGSAVDELINGA 12 JUN 2015

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

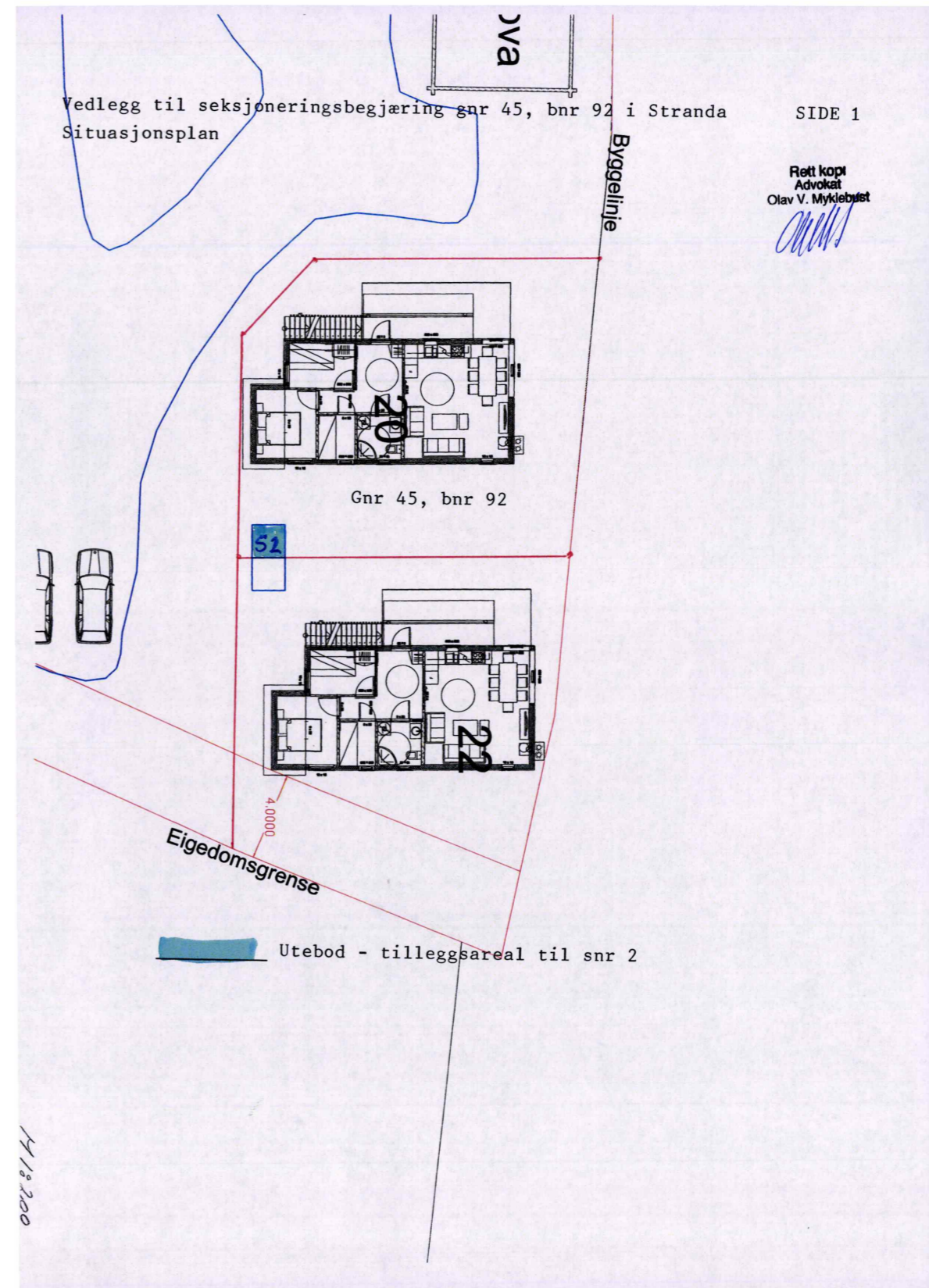
Dato	Partenes underskrift
28.05.15	J.B. Berg

SF-0217-1 Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 10:28

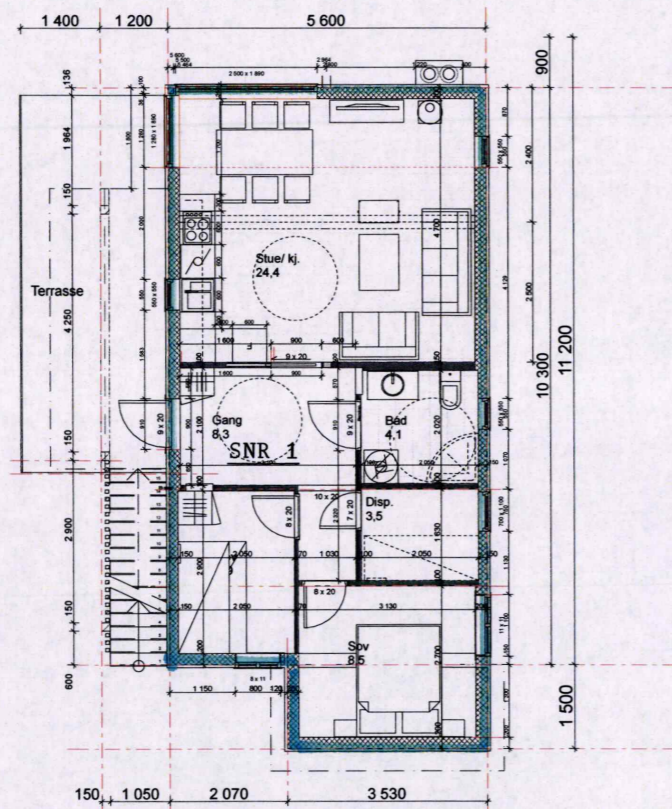
Side 5 av 8





Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 92 i Stranda SIDE 2
Planteikning første etasje (snr 1)

Rettskopi
Advokat
Olav V. Myklebust



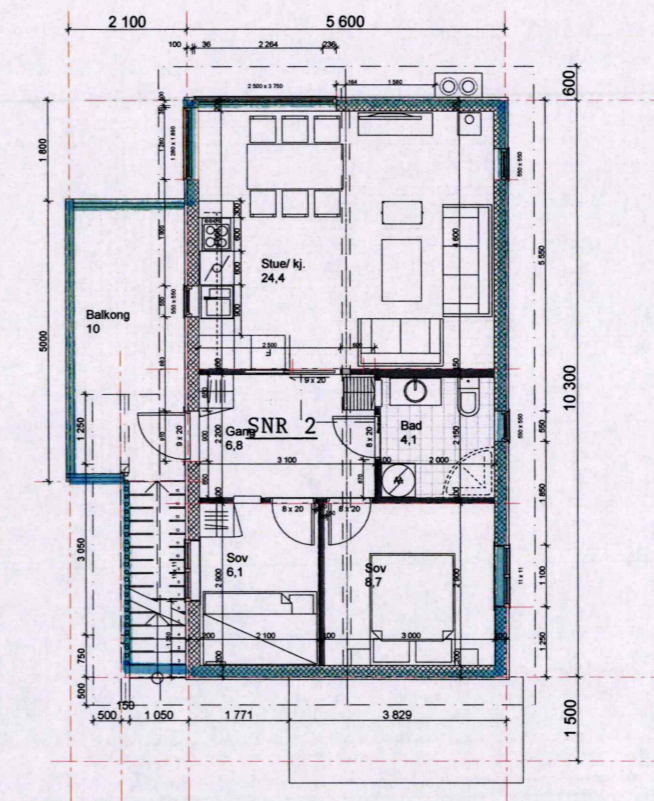
BRA 56,4 M2
BYA 73 M2

Plan 1. etasje-
Bygg 20



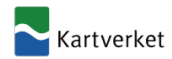
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 92 i Stranda SIDE 3
Planteikning andre etasje (snr 2)

Rettskopi
Advokat
Olav V. Myklebust



BRA 51,4 M2

Plan 2. etasje-
Bygg 20

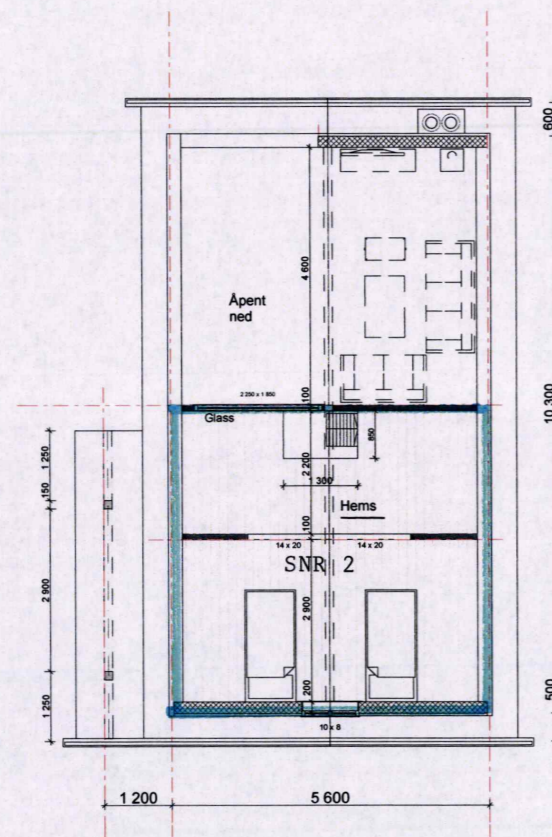


Attestert kopi av dok.nr. 2015/532822/200
Attestingstidspunkt 2026-02-20 10:28

Side 8 av 8

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, snr 92 i Stranda SIDE 4
Planteikning tredje etasje (Hems snr 2)

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



Plan hems -
Bygg 20



Attestert kopi av dok.nr. 2016/68130/200
Attestingstidspunkt 2026-02-23 12:46

Side 1 av 4



Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

ERKLÆRING

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

Bestemmelser som skal tinglysast

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

Bestemmelser som ikkje skal tinglysast

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

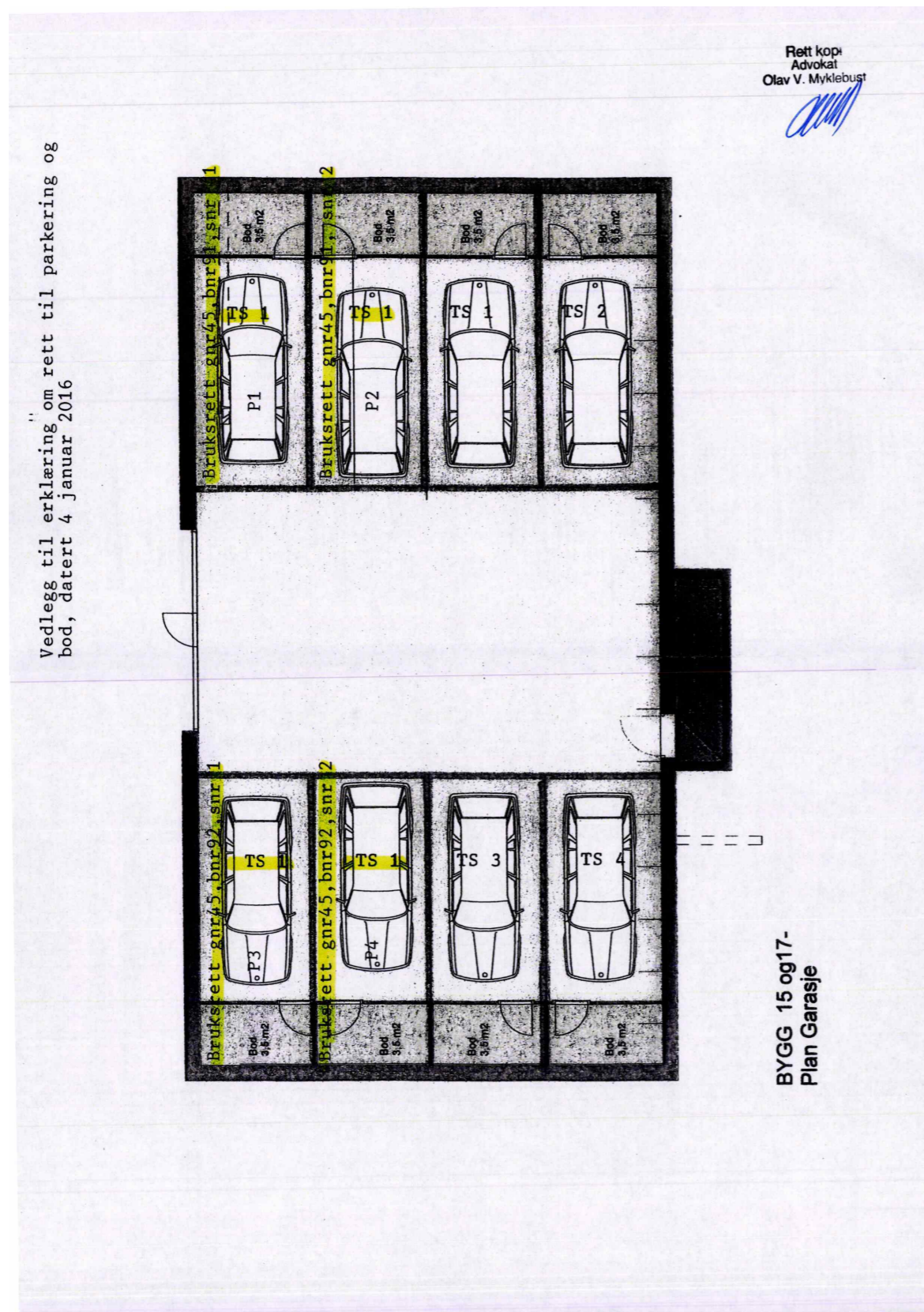
Stranda, 04.01.2016

Stranda Fjellgrend AS
Org.nr. 998 796 938



Doknr: 68130 Tinglyst: 25.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jan Arvid Berge
Jan Arvid Berge



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 henvisning. 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 tryggende 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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Resvegen 82A, 6200 STRANDA. Gnr. 45, bnr. 92, i STRANDA kommune, oppdragsnr.: 1400260072
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsek

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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