

# Resvegen 10B

STRANDAFJELLET

notar



Prisantydning Kr 2 600 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet  
BRA-i/BRA Total 41/46 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar





# Resvegen 10B

**Moderne fritidsleilighet med moderne standard,  
utsikt mot Roalden og topp beliggenhet på  
Strandafjellet**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Resvegen 10B<br>6200 STRANDA   |
| Prisantydning   | Kr 2 600 000,-                 |
| Omkostninger    | Kr 77 990,-                    |
| Totalpris       | Kr 2 677 990,-                 |
| Fellesutgifter  | Kr 1 457,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 41/46 m²                       |
| Eierform        | Eierseksjon                    |
| Boligtype       | Hytte/Fritidseiendom - fjellet |
| Byggeår         | 2024                           |
| Soverom         | 2                              |
| Etasje          | 1                              |

Velkommen til Resvegen 10B - en moderne og innbydende fritidsleilighet fra 2024, med gjennomgående høy standard og tidløse materialvalg.

Leiligheten byr på en svært funksjonell planløsning, med parkett på gulv, flislagt bad med varmekabler, balansert ventilasjon og kvalitetskjøkken med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en behagelig atmosfære året rundt.

Beliggenheten på attraktive Fursetstølen er vanskelig å slå: Her bor du midt i hjertet av Strandafjellet, med gondol, alpinanlegg, langrennsløyper og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Området byr på spektakulær utsikt mot Roalden og Sunnmørsalpene, og fungerer like godt som base for aktive dager som til rolige fjellhelger.

Dette er en perfekt fritidsbolig for deg som elsker fjellet!  
Vel møtt!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



**Terje Hoel**

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
926 62 972 / [terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 17  |
| Nøkkelinformasjon | 18  |
| Plantegning       | 30  |
| Vedlegg           | 32  |
| Budgivning        | 103 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Fursetstølen ligger midt i Hevsdalen på Strandafjellet, kun 2 minutter fra Roaldsgondolen, Fursetheisen og barneområdet. Like ved finner du Stova med restaurant, skiutleie og servicefasiliteter, samt skøytebane som fungerer som ballbinge om sommeren. Fra dørstokken har du tilgang til preparerte langrennsløyper og flott turterreng året rundt.

Eiendommen grenser mot den gamle Fursetstølen i vest, et fint område for lek og ski, mens langrennsløypen mot Fursetreset passerer rett nord for eiendommen. Leiligheten omgis av Sunnmørsalpene – et perfekt utgangspunkt for toppturer til topper som Slogen, Råna og Blæja. I tillegg ligger kjente destinasjoner som Trollstigen, Geiranger, Ålesund, Stryn og Øye innen rekkevidde.

Strandafjellet er et toppturparadis med utallige ruter for alle nivå. Gondolen til Roaldshorn (1230 moh.) gir enkel tilgang til spektakulært turterreng og en av landets vakreste gondolturer med utsikt mot Storfjorden og Strandadalen. Det moderne servicebygget fra 2021 byr på skiutleie, butikk, kafe, restaurant, lounge og mulighet for møterom med alle fasiliteter. Leiligheten ligger i et attraktivt område på Furset-sida av Strandafjellet, kjent for sine naturskjønne omgivelser og fritidsboliger. Eiendommen har en fantastisk utsikt mot Roalden og ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegget, noe som gjør det ideelt for

vintersportentusiaster. Dette gjør Resvegen 10B til et ideelt sted for både avslapning og aktivitet, med alle nødvendige fasiliteter innen kort rekkevidde.

## ADKOMST

Adkomst er enkel via ny bro og følg deretter Resvegen helt frem til leilighetene som ligger i enden av gaten – uten gjennomgangstrafikk. Etter gangbrua over RV60 kjør mot Fursetstølen ca. 500 m og sving til høyre og inn på Fursetreset. Fra Stranda; Kjør mot vest på Hevsdalsvegen/ Fv60 ca. 4,8 km, sving til venstre og inn på Fursetreset etter 300 m ta skarpt til høyre og inn på Resvegen, følg vegen ca. 600 m og du vil få bygningene på din høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Resvegen 10B, 6200 STRANDA

### OPPDRAKSNUMMER

2-0014/26

### SELGER

Geir Idar Eggesbø og Lise Mari Hellandsvik Eggesbø

### MATRIKKE

Gårdsnummer 45, bruksnummer 160, seksjonsnummer 2, i SAMEIET FOR FURSETSTØLEN med orgnr.: 933710661 i Stranda kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

### ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. 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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 1.475 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiertomt på 1.475 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med støpte veier og trapper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis

Felles eiet tomt for sameiet

### SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

### SAMEIEBRØK

40/1109

### TAKST

Tilstandsrapport datert 30.01.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

### BYGGEÅR

2024

### BYGGEMÅTE

#### UTVENDIG

Objektet er en leilighet i et leilighetsbygg, oppført 2024. Bygget er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger. Yttervegger: Veggkonstruksjon mellom etasjeskille er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.



Vinduer: Fritidsboligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass på nordfasade. Sørfasade er utført med brannklassifiserte vinduer med aluminiumskledning.

Dører: Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør med glassfelt.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Andre utvendige forhold

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/terrasse som berører aktuell andel.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 03.02.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: det er noen sprekker i garasjeanlegget

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: det er synlig sprekker i garasjeanlegget

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: ladepunkt ved parkeringsplassen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: brukstillatelse be gitt når jeg overtok, ferdigatteste er det Young consulting som har ansvar for å ordne etter det jeg har blitt fortalt av banken som har konkursboet etter strandafjellgrend as

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Det vil bli asfaltert nedkjørsel til garasjen. og banken (konkursboet) har forpliktet seg til å ferdigstill for å få ferdigattesten på hele bygget.

For resterende spørsmål er det svart nei.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til utleiehytter/fritidsboliger i henhold til detaljregulering Reguleringsplan UH5 nord (plan-ID 2016001),

## KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel Stranda kommune, med vedtatt ikrafttredelse den 23.06.2021, så ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse, med bestemmelse om at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

## HENSYNSSONE

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H\_310\_2 for ras- og skredfare og hensynssone H\_220 for støy (Gul sone). I reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssone H310 for ras- og skredfare, samt H320a og H320b for flomfare.

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Ovennevnte reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stranda kommune.

## OPPVARMING

Boligen har varmekabler på alle gulv med flis og varmefolie under andre gulv.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## PARKERINGSFORHOLD

Tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for brukseining H0101, H0201, H0202, H0301 og H0302 i bygg 2 på eiendommen Resvegen 10 A-D, datert 01.03.2024.

Krav om ferdigattest må fremlegges når følgende arbeider er utført: Hele tiltaket er fullført. Arbeid må fullføres innen 01.05.2024

Det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

Det gjestår 3 enheter som ikke ferdigstilt, samt diverse utvendig arbeid som blant annet asfaltering.

Det er et relativt nytt sameiet hvor utbygger Stranda Fjellgrend har gått konkurs. Konkursbeslaget i eiendommene er opphevet og råderetten har gått tilbake til konkursdebitor (Stranda Fjellgrend AS). Banken har panterett i de resterende 3 leilighetene og har finansiert ferdigstillingen. Et selskap som er konkurs vil opphøre å eksistere, etter at bobehandlingen er avsluttet. Kjøper vil med andre ord ikke ha noen å kunne fremme mangelskrav mot om dette skulle dukke opp. Kjøper man en leilighet fra konkurs tar man risikoen for skjulte feil og mangler. I dette



tilfellet er bygget nytt, og ingeniør har fulgt prosjektet i mål.

Fellesarealene er ikke overtatt av sameierne og det kan derfor ikke garanteres at eventuelle utbedringer, utbygginger og påkostninger på bygget/uteareal dekkes gjennom fellesutgiftene. Enkelte større kostnader kan bli delt mellom antall eiere/leiligheter enten ved lik fordeling eller ved eierbrøk.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

## **RADONMÅLING**

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

## **INNHold**

Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Kjeller: Kjellerbod og parkeringsplass.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## **STANDARD**

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate, med overskap på veggen over. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt rustfri oppvaskkum og kjøkkenventilator. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp er integrert, og det er et frittstående kjøle/frysenskap. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert i skap under vask. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **BAD**

Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Veggene er flislagte og det er panel med downlights i taket. Badet er utstyrt med en innredning med to skuffer i sorte slette fronter og en sort helstøpt servant. Over servanten er det et speil med lys. Videre er det en dusjnise med blande batteri og dusjgarnityr, og et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Tettesjikt med smøremembran og mansjetter er fra 2024. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon.

### **INNSENDIGE OVERFLATER**

Gulv: Parkett. Entré og bad er flislagt. Det er registrert et hakk i gulvet foran kjøleskapet.

Vegger: Panel. På badet er veggene flislagt.

Himling: Panel.

Det er registrert glippe mellom gulv og gulvlistene enkelte steder.

### **TEKNISKE INNSTALLSJONER**

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av type rør-i-rør fra byggeår. Fordelingsskapet er plassert i himlingen på badet. Innvendig stoppekran er i vannskapet.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit. Aggregatet er plassert på gangen.

- Varmtvannstank: Felles varmtvannstanker for tappevann i teknisk bod.

### **SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNSENDIG**

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

### **TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Varmtvannstanker er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr og platetopp og frittstående kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

1. etasje:

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Kommentar: Leiligheten har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2024.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten og bygget er nyoppført og ble meldt klar for innflytting i 2024. Endelig ferdigattest foreligger ikke per befæringsdato, da enkelte arbeider gjenstår i bygget (ikke i leiligheten). Det er opplyst at disse arbeidene vil bli utført fortløpende.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 600 000,-

### VERDITAKST

Kr 2 600 000,-



## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 588,- pr år 2026

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt - fritidsbustad: kr 3718,00

Fastledd vatn sameige m/felles måler: kr 2278,07

Fastledd avløp sameige m/felles måler: kr 3310,24

Totalt: kr 9306,31

## EIENDOMSSKATT

Kr 3 718,- pr 2026

## INFO EIENDOMSSKATT

Det er fritak for eiendomsskatt ut det året det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og i 2 påfølgende år. Her ble midlertidig brukstillatelse gitt i 2024 og det er da fritak for eiendomsskatt ut 2026.

## FELLESKOSTNADER

Kr. 1 457,-/mnd

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Vedlikeholdsavgifter, diverse innkjøp, kommunale avgifter, Fiber bredbånd, og felles bygningsforsikring.

Det er inngått brøyteavtale med Berge Anlegg AS. Det vil påløpe kostnader knyttet til dette fra mai. Dette blir en fast utgift som deles likt på antall eiere. Månedlig kostnad er pr. tid ukjent, men det er anslått ca. 2000,- pr. år.

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 660 000,- som sekundærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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.

## OMKOSTNINGER

kr. 2 600 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 65 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 77 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 677 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2014/858889-1/200 07.10.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 45 BNR: 38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1525 GNR: 45 BNR: 160

Dvs. Strandafjellet Eiendom AS, org. nr. 914 227 585, gir med dette vederlagsfri og evigvarende rett for gnr. 45, bnr. 38, snr. 1 til og med snr. 24 i 1525 Stranda kommune til å legge, ha liggende og vedlikeholde rørledninger til vann og avløp på gnr. 45, bnr. 69 i 1525 Stranda kommune.

2022/384647-1/200 07.04.2022 21:00

#### UTBYGGINGSAVTALE

Rettighetshaver: STRANDA KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 098

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 45 BNR: 160

Dvs. Det foreligger utbyggingsavtale mellom Stranda kommune og Stranda Fjellgrend AS (utbygger), med bestemmelser om blant annet utbygger sit ansvar, kommunen sitt ansvar, økonomiske betingelser, vilkår for overtaking av tekniske anlegg, endringer/reforhandlinger, transport av avtalen og diverse vedr. varighet, mislighold, tinglysning, tvist og ikrafttredning.

Formålet med utbyggingsavtalen er heil- eller delfinansiering av tiltak definert i Retningslinjer for utbyggingsavtalen innadfor kommunedelplan Hevsdalen pkt. A (datert 04.02.10, revidert 21.06.10).

#### GRUNNDATA

2024/1187755-1/200 07.03.2024 21:00

#### SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/1109

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### GRUNNBOKSDATO

10.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring AS

#### POLISENUMMER

4659892

#### OM SAMEIET

Sameiet for Fursetstølen i Stranda kommune har organisasjonsnummer 933 710 661. Selskapet består av 15 enheter.

#### KOMMENTAR FELLESgjELD

Sameiet har pr. 10.02.2026 ingen felles lån, men har en samlet felles formue på ca. 230 623,-.

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Det ble avholdt Årsmøte for sameiet 01.02.2026 hvor følgende ble tatt opp,

#### 2 Vedlikehold og utbedringer

##### 2.1 Boder i fellesarealene

Sameiet må ta stilling til om vi ønsker å tette igjen i bodene i garasjekjelleren med tanke på ventilasjon og oppvarming. Flertallet mener at saken bør tas med Olav Ulstein som er prosjektleder, samt

Bravida. De kan rådføre sameiet om hva som er fornuftig med tanke på ventilasjon, ventil og lufttilgang.

Alle medlemmer av sameiet kan selv foreta denne

utbyggingen etter eget ønske, men en eventuell utbygging skal utføres med korrekt materiell og lik utførelse i tråd med materiell som er brukt i garasjen pr. nå.

Vi venter på driftsintruks fra Olav Ulstein. Undersøke prosjekteringsplan.

Styret venter på FDV-dokumentasjon.

## 2.2 Varmekabler i tråd med asfaltering

John Henry forteller at styret skal hente inn pris på varmekabler i tråd med kostpris og 10 % rabatt.

Driftskostnader vil være ca. 300 W pr. kvm.

Frist for å asfaltere bakken (ifølge R. Haddal) 30.06.26

Styreleder informerer om kommunikasjon med velforeninger i Resvegen. Denne kontakten tas opp igjen, da det er ønskelig å samarbeide om asfaltering av Resvegen.

## Valg av portstyring

3.1 Gjennomgang av tilbud fra Port Tech AS John Henry Holtet gjør rede for tilbudet fra Port Tech AS angående portstyring. John Henry anbefaler også å opprette en serviceavtale med Port Tech AS. Det etterspørres en plakatt/oversikt som tydelig viser at det er en portåpner på veggen. Sameiet foreslår en tidsinnstilling på 3 minutter for automatisk lukking av porten. Sameiet er enige i at vi går for tilbudet fra Port Tech AS på kr. 20.412,50,-

4. Gjennomgang av regnskapsrapport for 2025  
Konto pr. 01.02.26: kr 230.623,50,-

## 5. Ståsted pr. februar 2026

- Stranda Fjellgrend AS (konkursbo) har foreløpig 3 enheter som fortsatt ikke er solgt.
- Det skal legges stein på taket mellom byggene. Berge Anlegg AS har fortsatt ansvar for å utføre dette. Fakturaen skal dekkes av Sparebank 1.
- Martin Ragnar Berge har overtatt seksjon 10, 126 kvm.

## 6. Annet

- Brøyteavtale er inngått med Berge Anlegg AS. Betaling fra mai.

Fast utgift som deles likt på antall eiere

- Sameiet har overtatt kostnaden for fellesstrøm i garasjene
- Martin Berge har overtatt seksjon 10

- Undersøke pris med tanke på låssystemet på hoveddørene

- Alle medlemmer i sameiet kan sende inn en liste over arbeid som bør utføres

- Tommy Rørvik ytrer ønske om å bygge oppbevaring til ski (skistativ ute)

- Anniken skal undersøke om det kan opprettes et team i Teams

- Sameiet diskuterer eventuelt innkjøp av industristøvsuger og koster med tanke på å holde trappeoppganger rene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

## SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

## STYRELEDER

Anniken Reitan

## FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## STYREGODKJENNELSE

Erverver og leier av boligseksjon må godkjennes av styret, men kan ikke nekte uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen kan fritt leie ut næringsareal og tomt.

Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietager erklærer seg innforstått med sameiets vedtekter, husordensregler og avtaler i Sameiet som angår seksjonseierne samt festeavtalen for tomten.

## DYREHOLD

I følge styreleder er dyrehold tillatt.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen



likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra sameiets vedtekter datert 16. juni 2017

#### VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

For øvrig se eierseksjonslovens §§ 32 og 33.

#### VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Seksjonene er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og påkostninger av områder som naturlig tilhører seksjonene:

- tak med evt. tilhørende loft over egen seksjon
- oppgang til boligenes inngangsparti
- andel fasade tilhørende boligseksjonene
- tekniske installasjoner med rør og elektrisk anlegg som betjener boligseksjonene
- egne boder
- annet som naturlig hører til boligseksjonene

#### REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av boligseksjon må godkjennes av styret, men kan ikke nekte uten saklig grunn. Eier av næringsseksjonen kan fritt leie ut næringsareal og tomt. Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietager erklærer seg innforstått med

Sameiets vedtekter, husordensregler og avtaler i Sameiet som angår seksjonseierne samt festeavtalen for tomten.

#### BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Sameiet vil arrangere dugnad hvor blant annet følgende blir gjennomført:

- Arbeidsoppgaver i tråd med dugnaden:
- Tette vegger på takoverbygg inkl. beising
- Tette igjen taket i nedkjørselen
- Spyle nedkjørslar og parkeringskjeller
- Merke parkeringsplasser
- Rydde utvendig

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

## EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.02.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

## ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: [terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.



Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

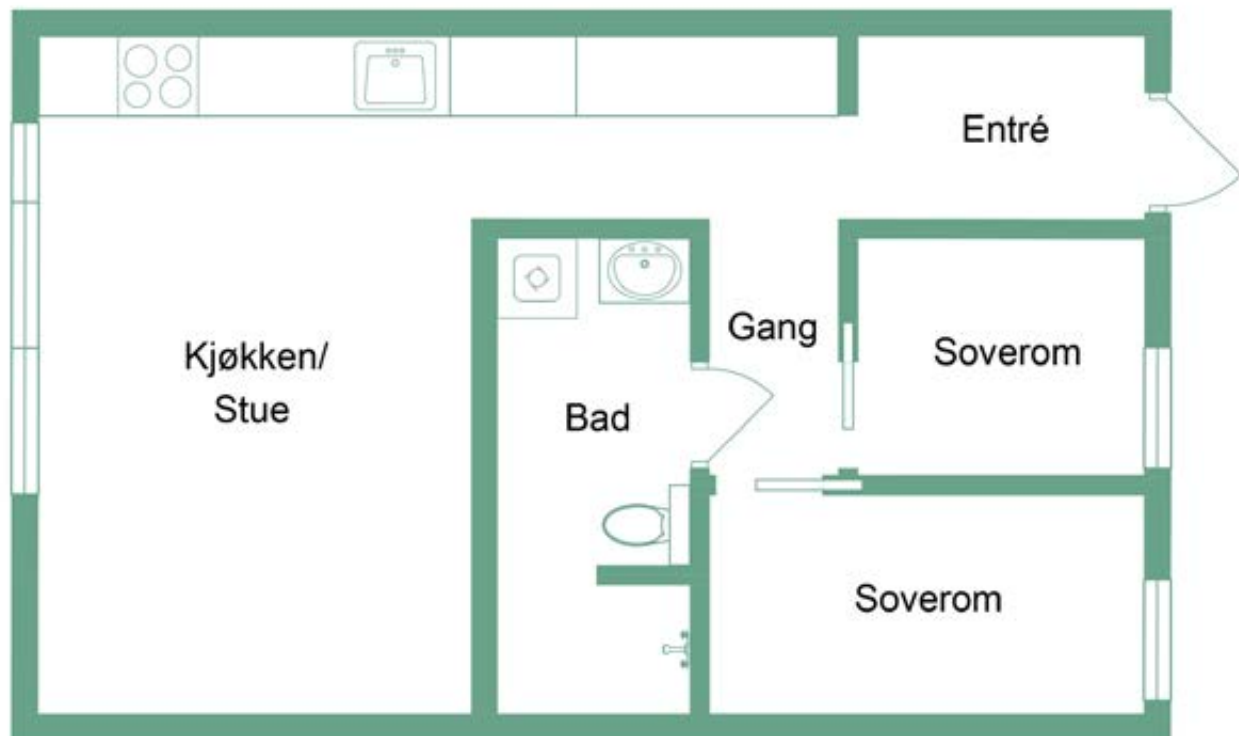
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



Resvegen 10B

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.





# Vedlegg

## RESVEGEN 10B

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Vegstatuskart
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Resvegen 10B , 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

# gnr. 45, bnr. 160, snr. 2

## Markedsverdi

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22506-1131

Referansenummer: KF1598

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

## TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739







# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleiligheten er fra 2024 og fremstår som moderne og velholdt. Boligen holder en gjennomgående god standard og er utstyrt med tekniske installasjoner og løsninger som er normale og forventede for en bolig av denne alderen.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en leilighet i et leilighetsbygg, oppført 2024.

Bygget er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Adkomst fra fortau til felles trapperom.  
Bygget har felles parkeringskjeller.  
Heis mellom etasjene.

Grunn og fundamenter:  
Fundamenter av betong.  
Støpt plate på grunn.  
Etasjeskiller er utført som støpte dekker.

Yttervegger:  
Veggkonstruksjon mellom etasjeskjeller er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.

Vinduer og dører:  
Fritidsboligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass på nordfasade.  
Sørfasade er utført med brannklassifiserte vinduer med aluminiumskledning.  
Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør med glassfelt.

Kjellerbod:  
Kjellerboden er på ca 5m² og fremstår som funksjonell.  
Boden har asfalt på gulv, synlige betongvegger og himling med tekniske føringer.  
Det er etablert dør og skillevegger i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV

- På innvendige gulv er det parkett. Entre og bad er flislagt.

#### VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet er veggene flislagt.

#### HIMLINGER

- I takene er det panel.

#### TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.  
- Sår/hakk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

#### INNERDØRER

Boligen har sorte slette innerdører.  
Skyvedører til soverom og vanlig karm til bad.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i taket.

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnise med blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.

Overskap på veggen over benkeplate.

Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.  
Kjøkken har avtrekk fra kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.  
Fordelingsskapet er plassert i himlingen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.  
Aggregatet er plassert på gangen.

Felles varmtvannstanker for tappevann i teknisk bod.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.  
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.  
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Boligen har varmekabler på alle gulv med flis og varmefolie under andre gulv.

Boligen har el-bil lader ved parkeringsplass i kjeller.

## Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 46 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 46 m²     |
| Totalpris                      | 2 600 000 |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)





# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

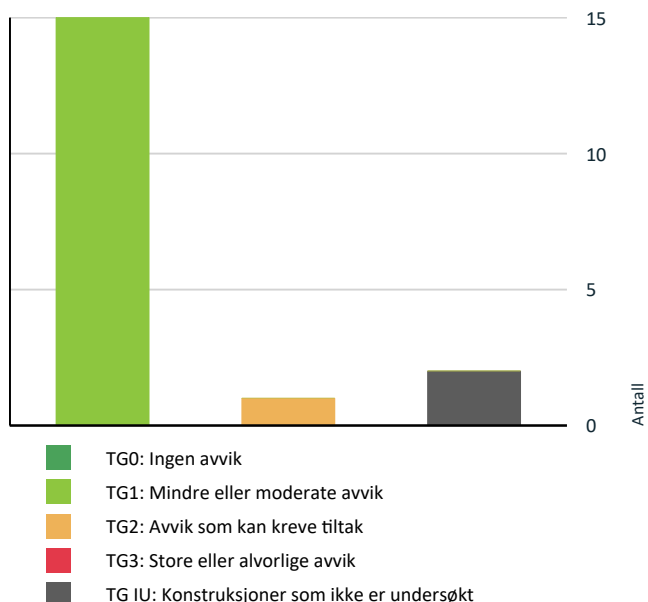
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leiligheten har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2024.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2024

### Kommentar

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fritidsboligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass på nordfasade. Sørfasade er utført med brannklassifiserte vinduer med aluminiumskledning.

Ingen avvik registrert.

Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



Brannvindu.

### TG 1 Dører

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør med glassfelt.  
EI30/db38

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

## INNSENDIG

### Overflater

#### GULV

- På innvendige gulv er det parkett. Entre og bad er flislagt.

#### VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet er veggene flislagt.

#### HIMLINGER

- I takene er det panel.

#### TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.  
- Sår/hakk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Det er registrert at det er glippe mellom gulv og gulvlistene enkelte steder, dette kan skyldes at gulvet flyter litt og pga tynne gulvlistene.

Det er også registrert et hakk i gulvet foran kjøleskapet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bygget er utført som plastøppte betongdekker.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 12 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

### Innvendige dører

Boligen har sorte slette innerdører.

Skyvedører til soverom og vanlig karm til bad.



# Tilstandsrapport

Innerdør til bad, har seget noe og bør justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i taket.

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnisje med blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel med downlights i taket.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Det er registrert avvik i fallforhold på gulv i rommet. Ved kontroll med laser er det målt ca. 5 mm fall fra målepunkt på gulv under vasken og mot terskel/utgang av rommet. Dette indikerer lokalt motfall mot terskel.

Det er samtidig observert at øvrige deler av gulvet har fall som leder vann mot sluk, og det vurderes at lekkasjevann i hovedsak vil renne til sluk.

Fallforholdene avviker fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm, som forutsetter at lekkasjevann skal ledes mot sluk og ikke mot dør/terskel. Det registrerte motfallet på ca. 5 mm vurderes som et lokalt avvik, men kan medføre økt risiko for at vann ved større vannmengder kan bli liggende eller bevege seg mot terskel og videre ut av rommet.

Avviket vurderes ikke som akutt skaderisiko, men som et utførelsesavvik som kan påvirke funksjon og sikkerhet ved vannpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Etablering av terskel/oppkant med tilstrekkelig høyde og tett utførelse for å hindre vannvandring ut av rommet.

Alternativt kan forholdet aksepteres slik det er, men med bevissthet rundt bruk og begrensnig av vannbelastning nær terskel.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.

Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på badet. Manglende dokumentasjon gir redusert etterprøvbarehet av våtrommets fuktsikring.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnisje med blandebeholder og dusjgarnityr på veggen.

Vegghegt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

WC er plassert med begrenset sideavstand mot vegg. Løsningen avviker fra anbefalte mål for sideplass ved toalett, noe som kan gi redusert brukskomfort og begrenset tilgjengelighet. Forholdet anses ikke å være i strid med forskriftskrav, men vurderes som en funksjonell begrensnig.

Utførelsen fremstår ellers som pent utført, med innebygd sifon og nisløsning i vegg.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsjonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.  
Overskap på veggen over benkeplate.  
Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøle/frysenskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken har avtrekk fra kjøkkenventilator.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.  
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.  
Fordelingsskapet er plassert i himlingen på badet.

Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i vannskap.

# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.  
Aggregatet er plassert på gangen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

## Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker for tappevann i teknisk bod.

Varmtvannstanker er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.



## Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.

Boligen har skjult elektrisk opplegg.





# Tilstandsrapport

Boligen har varmekabler på alle gulv med flis og varmefolie under andre gulv.

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.

**2024**

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?

**Ja**

**Samsvarserklæring ligger i boligmappe.no**

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 varmtvannsbereder, jmfør 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 elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

# Tilstandsrapport





# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**46 m<sup>2</sup>/41 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 600 000**

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.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 600 000**

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

**2 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 600 000**

## Markedsvurdering

- \* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- \* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- \* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.



# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Avløp                                  | Kr.        | 3 454         |
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 3 718         |
| Renovasjon                             | Kr.        | 2 810         |
| Vann                                   | Kr.        | 2 377         |
| Felleskostnader                        | Kr.        | 9 600         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>22 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

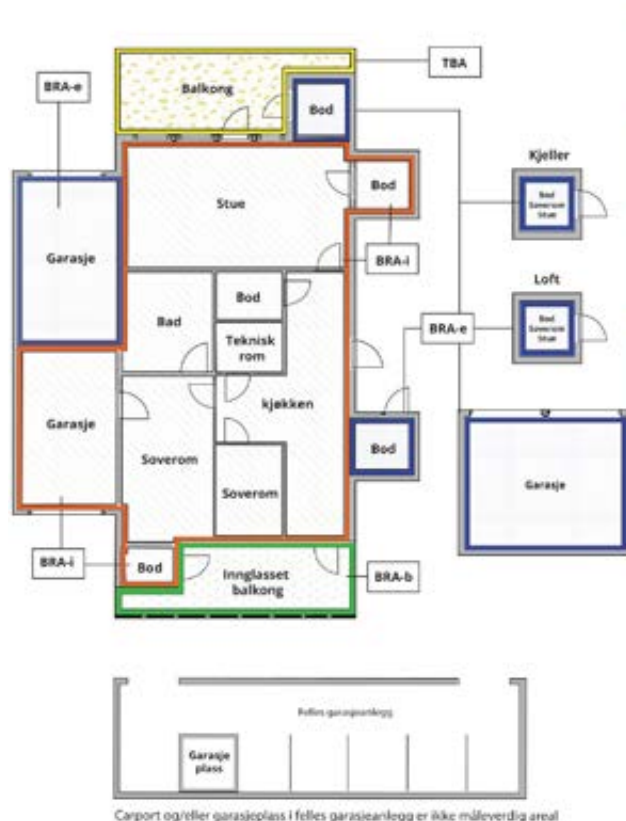
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 41                         |                             |                            | 41  |                                 |
| Kjeller        |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                  | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>46</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 |                             |                            |
| Kjeller |                                              | Kjellerbod                  |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Leiligheten har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2024.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Leiligheten og bygget er nyoppført og ble meldt klar for innflytting i 2024. Endelig ferdigattest foreligger ikke per befæringsdato, da enkelte arbeider gjenstår i bygget (ikke i leiligheten).  
Det er opplyst at disse arbeidene vil bli utført fortløpende.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 41         | 5          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 30.1.2026 | Espen Madsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|---------------|
| 1525 STRANDA | 45   | 160  |      | 2    | 1475 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Resvegen 10B

### Hjemmelshaver

Eggesbø Geir Idar Hellandsvik, Eggesbø Lise Mari  
Hellandsvik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av Resvegen på Furset-sida på Strandafjellet og ligger i et etablert område med fritidsboliger. Utsikt mot Roalden.  
Det er meget kort vei til alpinanlegg rett ved leiligheten og ellers kort vei til skiløype og andre turområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt for sameiet på 1475m<sup>2</sup>



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 02.02.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 06.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 06.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.02.2026 |           |
| 2       | 10.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside





# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0014/26   |  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Selger 1 navn                 | Selger 2 navn     |
| Lise Mari Hellandsvik Eggesbø | Geir Idar Eggesbø |

|              |        |
|--------------|--------|
| Gateadresse  |        |
| Resvegen 10B |        |
| Poststed     | Postnr |
| STRANDA      | 6200   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 2-0014/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

brukstillatelse be gitt når jeg overtok, ferdigatteste er det Young consulting som har ansvar for å ordne etter det jeg har blitt fortalt av banken som har konkursboet etter strandafjellgrend as

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det vil bli asfaltert nedkjørsel til garasjen. og banken (konkursboet) har forpliktet seg til å ferdigstill for å få ferdigattesten på hele bygget.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja



Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER                   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lise Mari Hellandsvik<br>Eggesbø | d9862fa9519441223b4f23<br>d7476a90dcf998b050 | 03.02.2026<br>14:40:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Geir Eggesbø   | 20df706e2652a95f223ea<br>a4e92b6a8e1d911c6d1 | 03.02.2026<br>14:18:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Resvegen 10B

## Høyde over havet

440 m

## Offentlig transport

|   |                                  |            |             |
|---|----------------------------------|------------|-------------|
| ✈ | Ålesund Lufthavn, Vigra          | 1 t 59 min | 🚗           |
| 🚋 | Strandafjellet<br>Linje 110, 250 | 3 min      | 🚶<br>0.2 km |

## Avstand til byer

|         |            |   |
|---------|------------|---|
| Ålesund | 1 t 49 min | 🚗 |
|---------|------------|---|

## Ladepunkt for el-bil

|   |                                |       |   |
|---|--------------------------------|-------|---|
| 🚗 | Kople Strandafjellet Skisenter | 5 min | 🚶 |
|---|--------------------------------|-------|---|

## Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 14 m
  - 23 km preparert løype innenfor 15 km

- Alpin
- Strandafjellet Skisenter
  - Avstand til nærmeste bakke: 100 m
  - Skitrekke i anlegget: 7

## Aktiviteter

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| Stranda Golfklubb    | 16 min | 🚗 |
| Vellesesterhytta     | 18 min | 🚗 |
| Ikornnes Friluftsbad | 28 min | 🚗 |

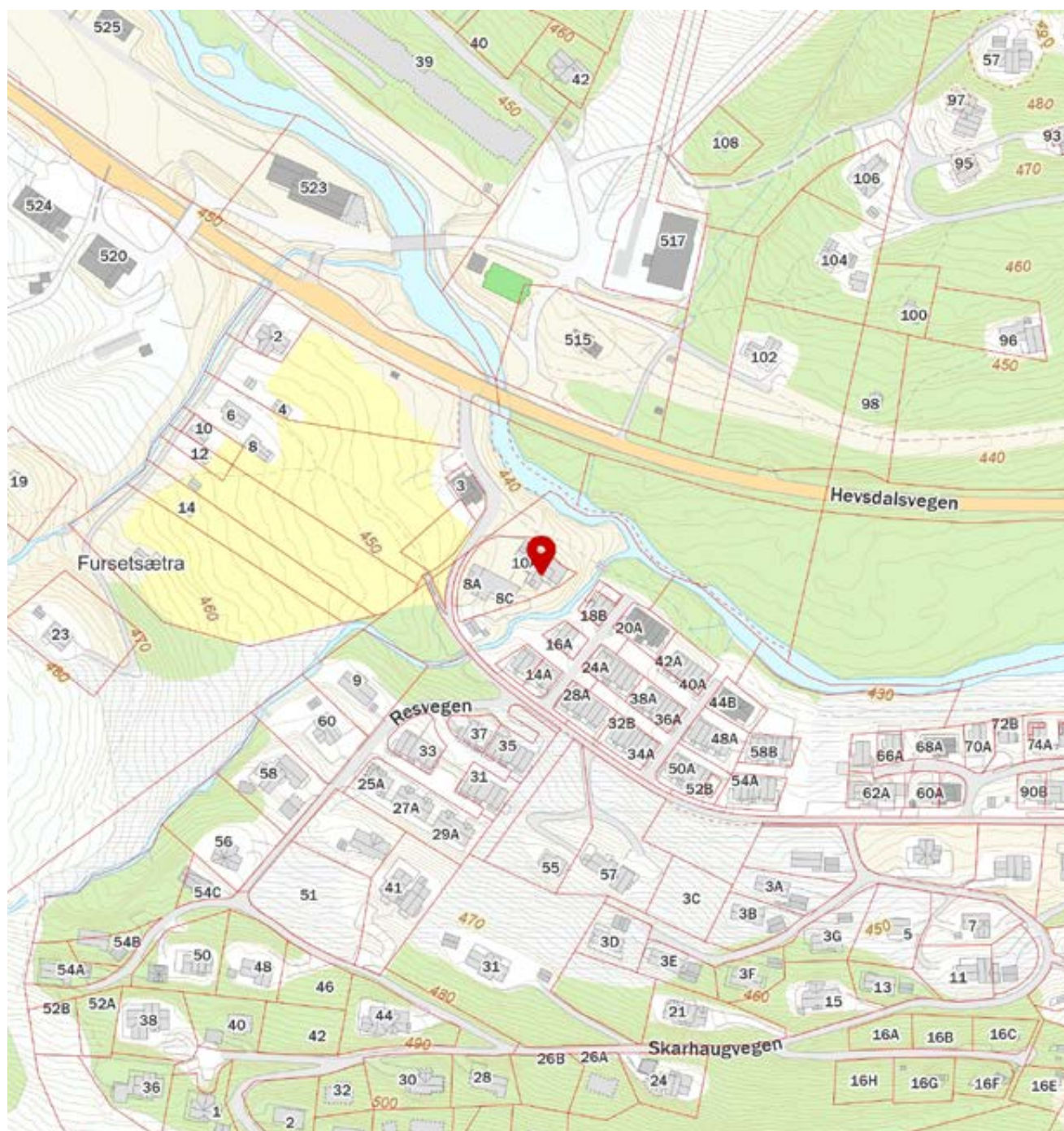
## Sport

|   |                                                     |        |             |
|---|-----------------------------------------------------|--------|-------------|
| ⚽ | Strandahallen<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 6 min  | 🚗<br>5.3 km |
| ⚽ | Vestborg ballbane<br>Ballspill, sandvolleyball      | 6 min  | 🚗<br>5.5 km |
| 🏊 | Stranda Treningssenter                              | 8 min  | 🚗           |
| 🏊 | Family Sports Club Sykkylven                        | 25 min | 🚗           |

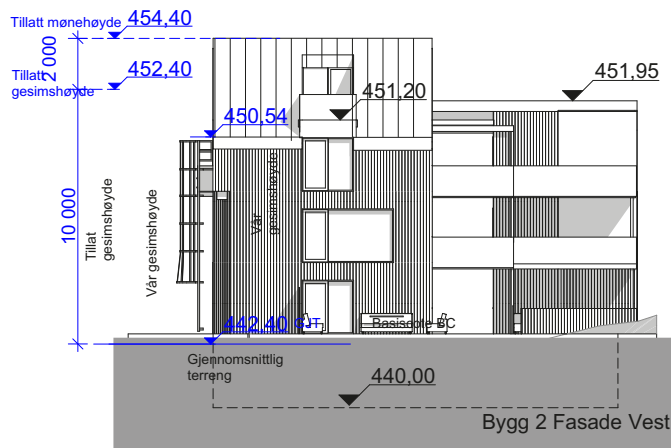
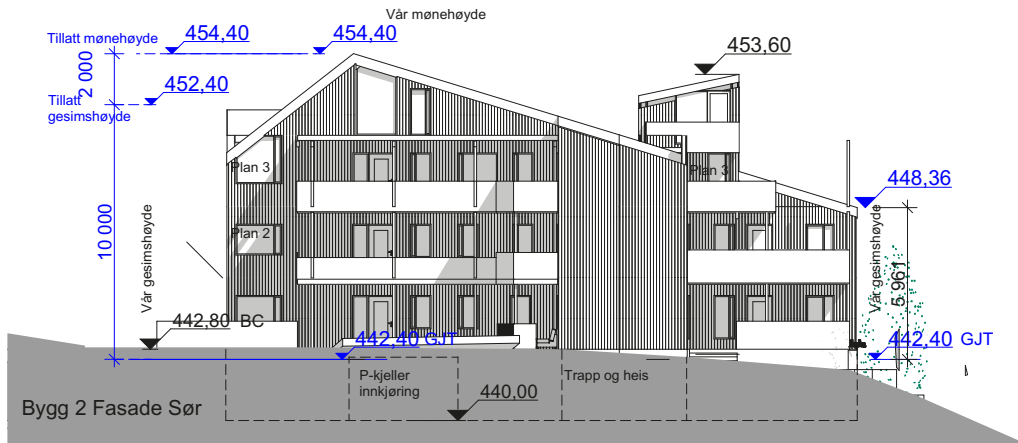
## Dagligvare

|                                              |       |           |
|----------------------------------------------|-------|-----------|
| Spar Svingen                                 | 7 min | 🚗         |
| Rema 1000 Stranda<br>Post i butikk, PostNord | 8 min | 🚗<br>7 km |







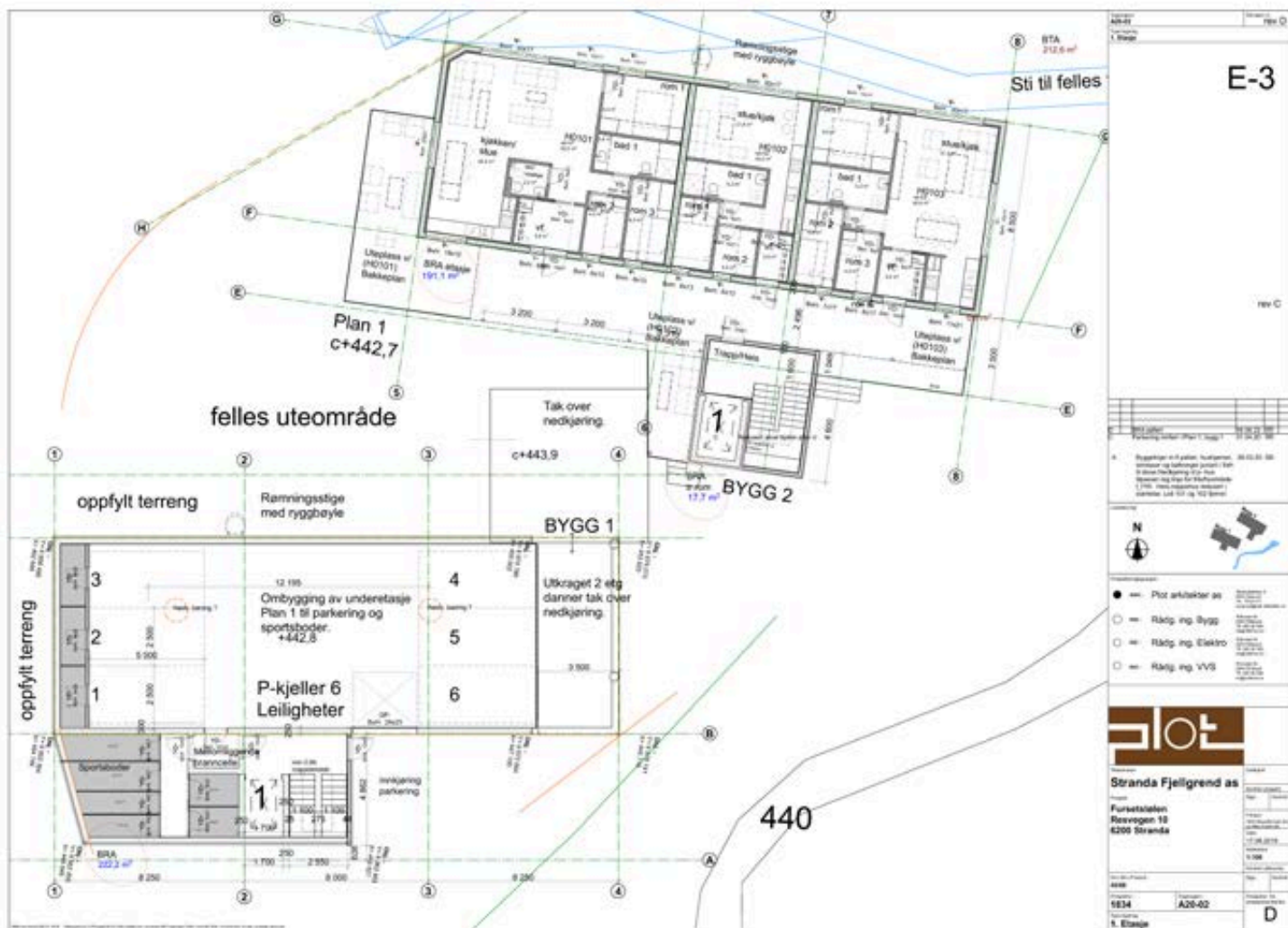


|                                                                                                                                                                                              |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Prosjekt                                                                                                                                                                                     | rev C |
| Ark-03                                                                                                                                                                                       |       |
| Bygg 2 Fasade Sør og Vest                                                                                                                                                                    |       |
| <b>E-12</b>                                                                                                                                                                                  |       |
| C Rammingsliste med ryggøyde 01.04.22 SD                                                                                                                                                     |       |
| B Bedre malsett av anklakoppsett. 14.05.20 SD                                                                                                                                                |       |
| Pylting av stipele trær som markerer 26.03.20 SD                                                                                                                                             |       |
| P-kjeller 26.03.20 SD                                                                                                                                                                        |       |
| Maler er senket 12 m fra 26.03.20 SD                                                                                                                                                         |       |
| gjennomsnittlig terreng. 26.03.20 SD                                                                                                                                                         |       |
| Tillegget er 100 opp noe omkring begge 26.03.20 SD                                                                                                                                           |       |
| bygg for å heve gjennomsnittlig terreng. 26.03.20 SD                                                                                                                                         |       |
| Den bratte skråningen er gjort 26.03.20 SD                                                                                                                                                   |       |
| stakere. Den er nå 38 grader. Oppå dette 26.03.20 SD                                                                                                                                         |       |
| for å senke mønehøyde. Bygg 1 Plan 1 26.03.20 SD                                                                                                                                             |       |
| er gjort om til bodarom for å oppnå like 26.03.20 SD                                                                                                                                         |       |
| sønderste etasje.                                                                                                                                                                            |       |
|                                                                                                                                                                                              |       |
| <p>Prosjektorganisasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ARK: Plot arkitekt as</li> <li>ma: Rådg. ing. Bygg</li> <li>me: Rådg. ing. Elektro</li> <li>rv: Rådg. ing. VVS</li> </ul> |       |
| <p>Stranda Fjellgrend as</p> <p>Furusetstølen</p> <p>Resveggen 10</p> <p>6200 Stranda</p>                                                                                                    |       |
| <p>1834</p> <p>1834</p> <p>1834</p>                                                                                                                                                          |       |
| <p>Bygg 2 Fasade Sør og Vest</p> <p>Bygg 2 Fasade Sør og Vest</p> <p>Bygg 2 Fasade Sør og Vest</p>                                                                                           |       |









|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                          |            |         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|
|  <div><b>Stranda kommune</b><br/>Næringsavdelinga<br/>Postboks 264<br/>6201 Stranda</div> <div>Saksbehandlar: Roald Rekdal</div> | <b>Mellombels bruksløyve</b><br>Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10 |            |         |            |
|                                                                                                                                                                                                                   | Vår ref.<br>2019000935                                                                   |            | Løpenr. |            |
|                                                                                                                                                                                                                   | Eigedom/byggestad<br>Resvegen 10 A-D                                                     |            |         |            |
|                                                                                                                                                                                                                   | Gnr<br>45                                                                                | Bnr<br>160 | Festenr | Seksjonsnr |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                          |            |         |            |

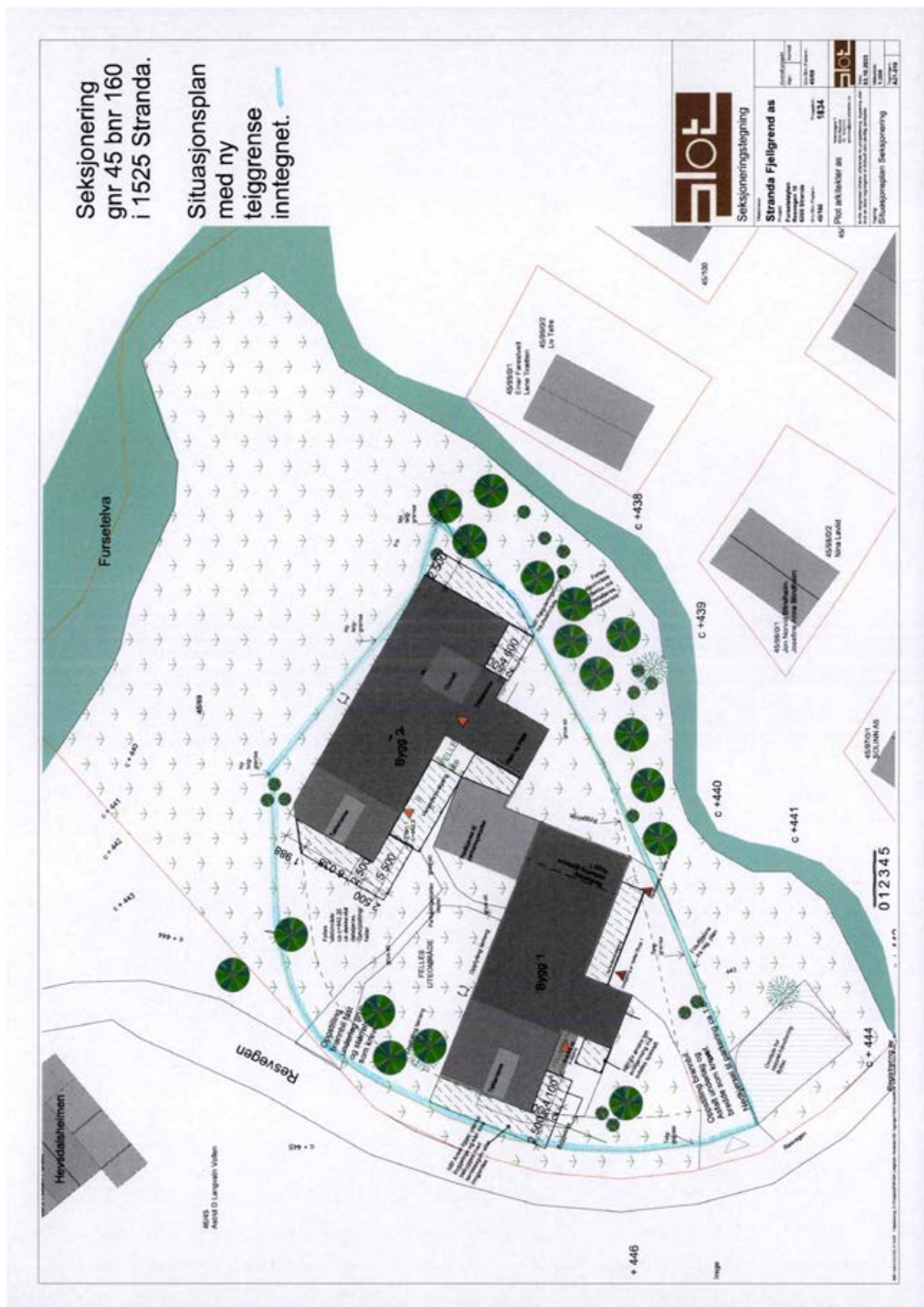
|                                                                                         |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ansvarleg søker (namn og adresse)<br>Plot Arkitekter AS<br>Notensgata 1<br>6002 ÅLESUND | Tiltakshavar (namn og adresse)<br>Stranda Fjellgrend AS<br>Storgata 77<br>6200 Stranda |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

|                                |  |                           |                |                           |           |
|--------------------------------|--|---------------------------|----------------|---------------------------|-----------|
| <b>Spesifikasjon</b>           |  |                           |                |                           |           |
| Type tiltak<br>Fritidsbustadar |  |                           |                | Bruksareal BRA            |           |
|                                |  |                           |                | Kjellar                   | 539,7 m²  |
|                                |  |                           |                | 1. etasje                 | 200,8 m²  |
|                                |  |                           |                | 2. etasje                 | 200,8 m²  |
|                                |  |                           |                | 3. etasje                 | 162,9 m²  |
|                                |  |                           |                | 4. etasje                 | 46,4 m²   |
| Dato søknad<br>26.02.2024      |  | Dato vedtak<br>01.03.2024 |                | Vedtak nr.<br>FKOM-080/24 |           |
| Offentleg kloakk               |  | x                         | Offentleg vatn |                           | x         |
| Privat kloakk                  |  |                           | Privat vann    |                           |           |
|                                |  |                           |                | Slamavskiljar             |           |
|                                |  |                           |                | Loft                      | m²        |
|                                |  |                           |                | Totalt                    | 1166,6 m² |
|                                |  |                           |                | Røykpipe 1.-3.            |           |
|                                |  |                           |                | Røykpipe 4.etg.           |           |

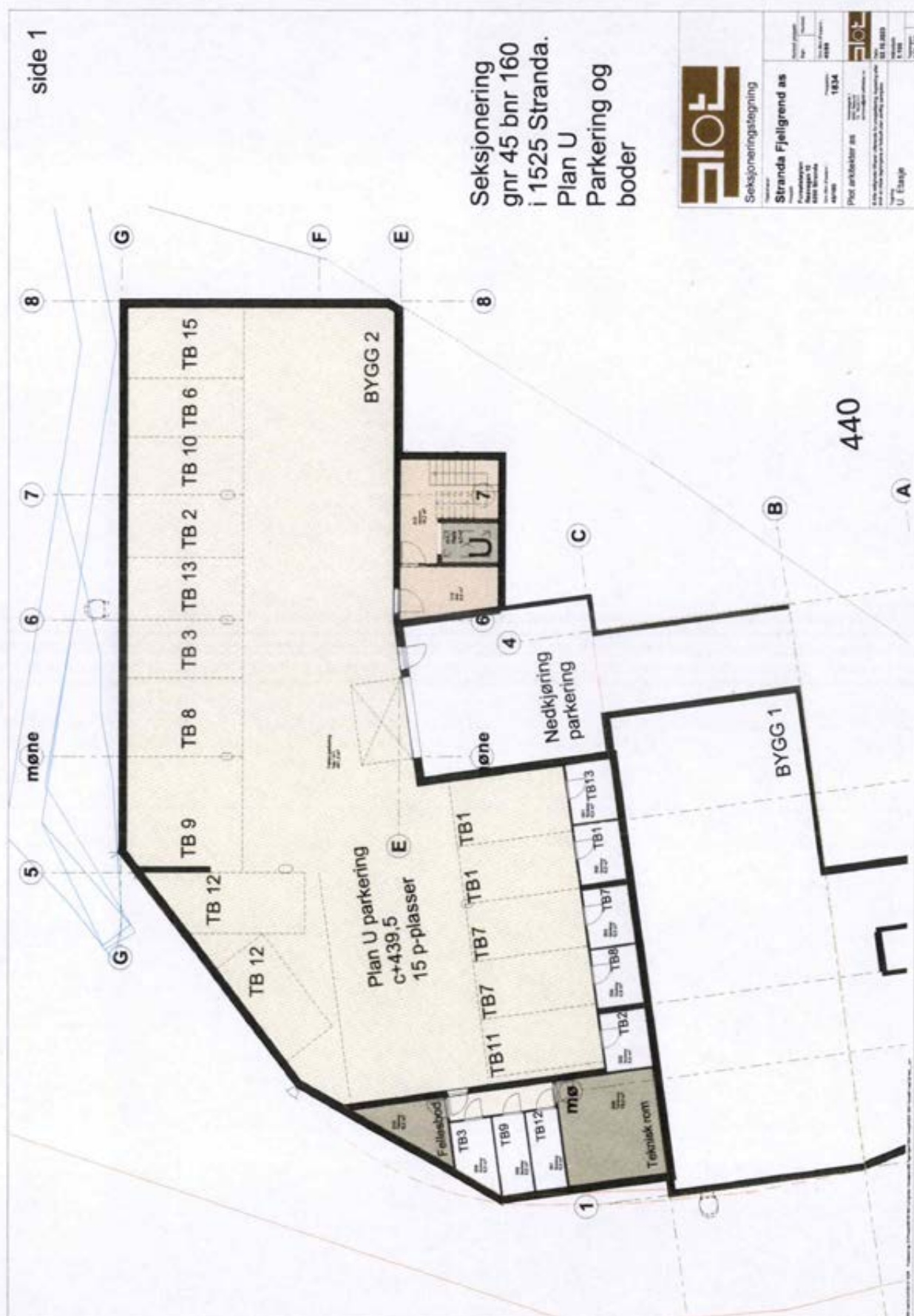
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Vilkår</b>                                                                                                                                                                              |                                                           |
| Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen, ikkje har manglar som er vesentleg i høve til løyve som er gjeve. Det vert difor i medhald av pbl § 21-10 gitt mellombels bruksløyve for: |                                                           |
| <input type="checkbox"/> heile tiltaket                                                                                                                                                    |                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> følgjande deler av tiltaket:                                                                                                                           | Brukseining H0101, H0201, H0202, H0301 og H0302 i bygg 2. |
| Krav om ferdigattest må fremjast når desse arbeida er utført:                                                                                                                              |                                                           |
| Må fullførast innan (dato):                                                                                                                                                                |                                                           |
| Heile tiltaket er fullført                                                                                                                                                                 |                                                           |
| 01.05.2024                                                                                                                                                                                 |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |
| Krav om trygging for at manglane vert retta: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                           |                                                           |

|                    |                    |                                    |
|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| <b>Underskrift</b> |                    |                                    |
| Sted<br>Stranda    | Dato<br>01.03.2024 | Roald Rekdal<br>Ingeniør byggjesak |













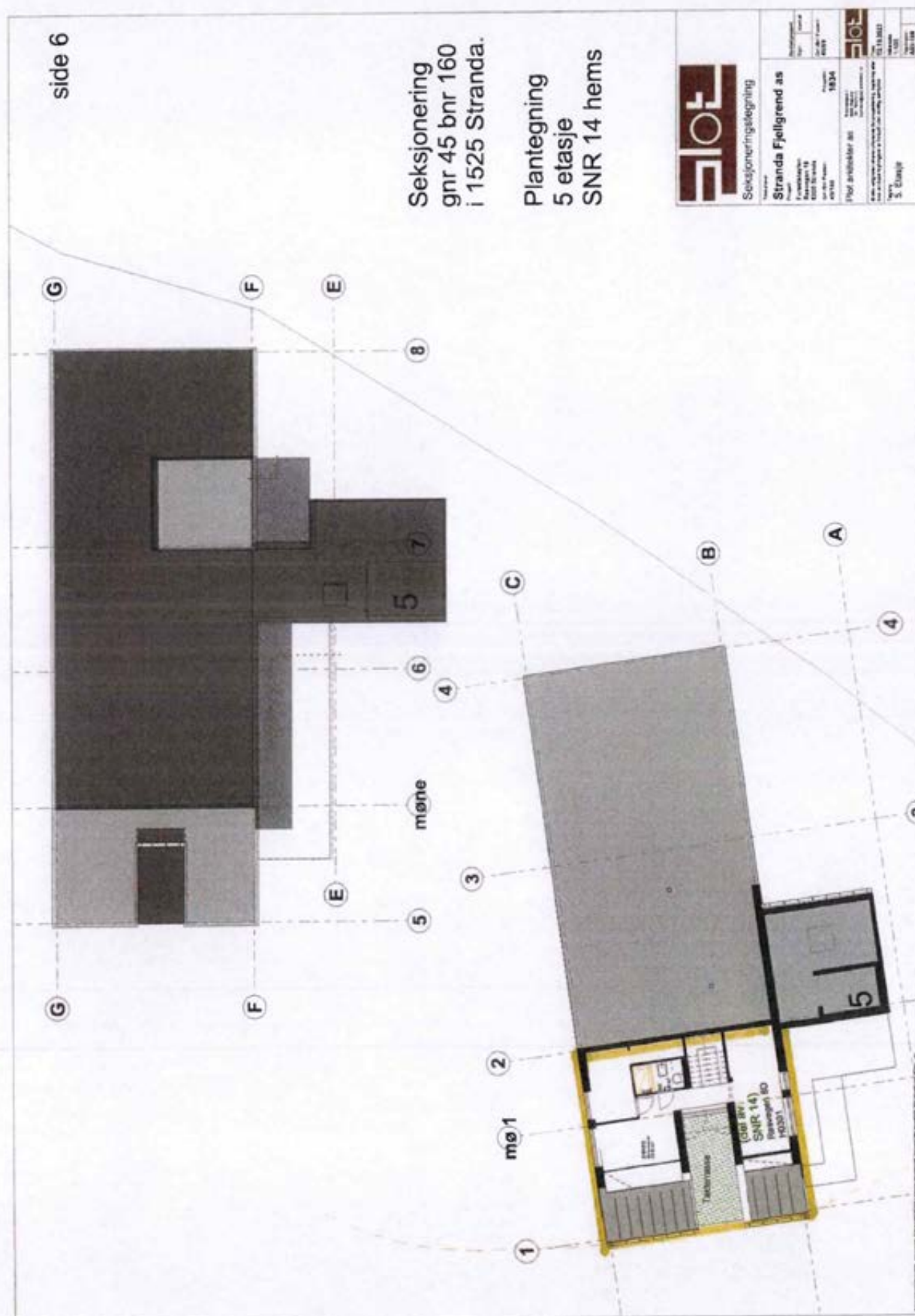












# Vedtekter for eierseksjonssameiet

«Fursetstølen»

i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

Det tas forbehold om endringer og tilpasninger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Fursetstølen. Sameiet består 14 fritidsseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring tinglyst \_\_\_\_\_. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til nærings- og boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 45 bnr. 69 i Stranda kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bod i kjeller, parkeringsplass, samt balkonger og takterrasser for boligseksjonene som har dette.

Hver boligseksjon har en bod i kjelleretasjen, samt vedtektsfestet bruksrett til en parkeringsplass uten vederlag.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonene skal ha et felles driftsbudsjett med fordeling i henhold til sameiebrøk. Styret fastsetter på grunnlag av budsjett et å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver mnd. av de enkelte boligsameierne. Ved fastsettelsen av å konto beløpene skal det tas hensyn til at det må bygges opp rimelige reserver til å møte fremtidige utgifter til vedlikehold og påkostninger. Med mindre noe annet følger av vedtektene, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordeling av kostnadene. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes areal.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

For øvrig se eierseksjonslovens §§ 32 og 33.

## § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Seksjonene er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og påkostninger av områder som naturlig tilhører seksjonene:

- tak med evt. tilhørende loft over egen seksjon
- oppgang til boligens inngangsparti
- andel fasade tilhørende boligseksjonene
- tekniske installasjoner med rør og elektrisk anlegg som betjener boligseksjonene
- egne boder
- annet som naturlig hører til boligseksjonene

## § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av boligseksjon må godkjennes av styret, men kan ikke nekte uten saklig grunn. Eier av næringsseksjonen kan fritt leie ut næringsareal og tomt.

Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietager erklærer seg innforstått med Sameiets vedtekter, husordensregler og avtaler i Sameiet som angår seksjonseierne samt festeavtalen for tomten.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer, hvorav et av de skal være fra boligseksjonene. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

## § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 58, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Hver seksjonseier er ansvarlig for forsikring av eget innbo.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder sammen med et styremedlem.

## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## §12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltak her fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, se eierseksjonslovens § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, se eierseksjonslovens § 51.

## § 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken, se eierseksjonslovens §52. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er



åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 19 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

## **§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE**

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## **§ 21 ANSVAR UTAD**

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

## **§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

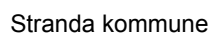
For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

\*\*\*\*\*

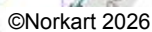
Sted:

Dato: \_\_\_\_\_

Signaturer:



Eiendom: 45/160/0/2  
Adresse: Resvegen 10B  
Dato: 30.01.2026  
Målestokk: 1:1000



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



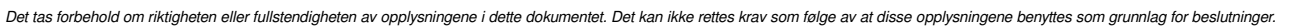


## Oversiktskart for eiendom 1525 - 45/160//



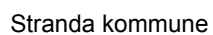
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



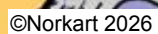


*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*





Eiendom: 45/160/0/2  
Adresse: Resvegen 10B  
Utskriftsdato: 30.01.2026  
Målestokk: 1:1000



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Fritids- og turistformål
-  Utleiehytter
-  Skianlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Parkering
-  Turveg
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Særlige landskapshensyn
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Detaljregulering nordlig del av UH5, Hevsdalen, gnr/bnr 45/69, 45/74 og 45/75, Stranda kommune

Dato: 04.06.2015  
Revidert 04.01.2022

## § 1 - Generelt

### 1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innafor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og eventuelle bygningsvedtekter for Stranda kommune.

### 1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med disse.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

## § 2 - Reguleringsformål

Areala innafor planens formålslinjer er regulert til følgande formål:

### 1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Utleiehytter/fritidsbustadar (UF)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, felles (f\_SVK)

### 3. Landbruks, natur- og friluftformål (pbl. §12-5, nr.5)

- Friluftformål, felles (f\_LF)

### 4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 5)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone  
- Friluftsområde (f\_FR)

### 5. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140  
- Faresone ras og skredfare – H310  
- Faresone flaum – H320

## § 3 - Fellesføresegner

### 3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningane skal plasserast innafor de regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomtas nettoareal.

### 3.2 – Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknadar sjå til at bygningane får ei god form og materialbehandling. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innafor same område får en samordna og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takform og farge. Alle bygg skal ha matte og dempa fargar. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader. Takteking skal vere torv, tre eller skifer. Alle einingar kan ha balkong eller terrasse. Ved mindre avstand mellom bygningar enn 8 meter skal det gjennomførast brannsikring i tråd med brannføreskrifta.

Alle bygningar kan ha garasje under terreng. Garasje under terreng kan byggast større enn bygningane elles, og kan også strekke seg mellom 2 bygningar. Maksimalt 50 cm av underetasje/grunnmur skal være synlig over terreng unntatt på garasjens nordaustlige side og ved innkjøringspunktet. Dersom bygninga ikkje har garasje i underetasjen skal grunnmurs-høgde være maksimalt 1,0 m mot nordaust.

### 3.3 – Terrengbehandling, uteområde, private vegar:

Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Skjæringar og fyllingar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stedegen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar, skal disse i hovudsak utførast i naturstein. I så stor grad som mulig bør en nytte eksisterande terreng og vegetasjon i forbindelse med utbygging. Det er ikkje tillate å planere ut over det som er naudsynt. Vedlagt byggesøknaden skal det følgje snitt/profilar som syner plassering av bygg i terrenget.

Private vegar skal opparbeidast med 3 meter kjørebanebredde. Dersom det blir fylt masse ved tre skal det leggst plast eller liknande rundt stammen. Torv skal takast vare på, leggst til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar. Hytteområda eller den enkelte hyttetomta skal ikkje gjerast inn, med unntak av eit mindre område rundt sjølve bygget. Det er ikkje tillate med flaggstenger og synlige antenner.

### 3.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innafor byggeområda kan det oppførast trafo, pumpestasjon eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

### 3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innafor kvar tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligger inntil byggeområda.

### 3.6 - Støy:

For bygningane gjelder miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks.  $L_{DEN}$  55 dB.



### 3.7 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 3.8 – Tomtedeling:

Reguleringsplanen viser ingen regulerte tomtegrenser. Tomtedeling etter kvart som området blir utbygd kan likevel foretas utan dispensasjon, med grunnlag i situasjonsplan. Private regulerte veger kan delast frå til eige bruks nr og brukarane gis eigar-rettigheiter, eller ein kan dele tomtene midt i vegen og tinglyse vegrettar. Ingen tomt kan delast frå utan at vegrett er sikra.

### 3.9 – Avkjørsel til FV60:

Eksisterande avkjørsel ved Hevsdalsheimen kan nyttast inntil maksimalt 25% av felt UH5 er utbygd. Utbygging av UH5 utover 25% kan ikkje skje før ny avkøyring av godkjend standard er utbygd og noverande avkøyring er stengd.

### 3.10 – Bygningstypar:

Ein stiller ikkje krav til at bygningane skal være utleigeeiningar.

## **§ 4 - Bygningar og anlegg**

### 4.1 - Utleiehytter/fritidsbustadar (UF2, UF3 og UF4):

Innafor områda kan det byggast frittliggande utleiehytter/fritidsbustadar med inntil 4 (fire) einingar pr. bygning.

Møne og gesimshøgde skal bereknast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Gesimshøgda skal ikkje overstige 7,5 m og mønehøgde ikkje over 9,5 m. Maks. gesimshøgde for arker/takoppløft settast til 9,0 m. Det kan byggast inntil 2 etasjar i tillegg til garasje i underetasje.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=45 %.

Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass pr eining utandørs eller i garasje. Parkeringsdekning med 0,5 p-plass pr eining skal bereknast som felles parkering og kan plasserast i garasje eller utandørs, nær eininga.

### 4.2 - Utleiehytter/fritidsbustadar (UF1):

Innafor området kan det byggast frittliggande utleiehytter/fritidsbustadar.

Møne og gesimshøgde skal bereknast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Gesimshøgda skal ikkje overstige 10,0 m og mønehøgde ikkje over 12,0 m. Maks. gesimshøgde for arker/takoppløft settast til 11,0 m. Det kan byggast inntil 3 etasjar i tillegg til garasje i underetasje.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=45 %.

Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass pr eining utandørs eller i garasje. Parkeringsdekning med 0,5 p-plass pr eining skal bereknast som felles parkering og kan plasserast i garasje eller utandørs, nær eininga.

## **§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 5.1 - Veg, felles (f SVK 1 og f SVK2):

Felles kjørevege skal være felles for alle eigedomane innafor planområdet, og framtidige frå delingar frå disse. Felles regulerte kjørevegar skal opparbeidast med 4 meters kjørebanebredde inkludert skulder. Byggegrense til felles kjørevege er lik formålsgrrensa til vegen.

## **§ 6 - Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### 6.1 – Friluftsmål, felles (f LF)

Området skal være felles for bebuarane i nærområdet og skal nyttast til friluftsføremål. Det skal etablerast sandkasse og benkar på området, men ingen terrenginngrep tillatast.

## **§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### 7.1 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bekken skal haldast open, men elveførebygging kan tillatast i tråd med flomvurdering frå NGI. Bru og flaumsikring skal vere planlagt i samheng slik at tilstrekkeleg kapasitet for flaumvatn vert sikra og at anlegget får ei god hydraulisk utforming. Bekken bør få så god plass som mogleg og kantvegetasjonen bør så langt råd takast vare på.

### 7.2 - Friluftsområde (f LF)

Området skal være felles for bebuarane i nærområdet og skal nyttast til friluftsføremål.

## **§ 8 - Hensynssoner**

### 8.1 - Frisikt:

Innafor formålet skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### 8.2 - Faresone flaum:

Det kan ikkje plasserast bygningar innafor faresone for flaum H320a. Det kan plasserast bygningar innafor faresone for flaum H320b dersom det på førehand er utført sikringstiltak i tråd med rettleiing frå NGI i rapport datert 03.08.2015.

### 8.3 – Faresone ras- og skredfare:

Det kan ikkje plasserast bygningar innafor faresone for skred. Aktuelle skredtypar for området er sørpeskred, dvs. vannmetta snø, flaumskred, jordskred.

## § 9 - Rekkefølgekrav

### 9.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustadar/utleiehytter før tilkomstveg til dei enkelte eigedomane er opparbeida i tråd til plan. Bygging kan likevel skje ved bruk av traséar med anleggsvegstandard. Parkeringsplassar slik som krevd etter planen, skal være opparbeida før det tilhøyrande byggearealet tas i bruk.

### 9.2 – Flaumsone H320b:

Det kan ikkje gis løyve til igangsetting for tiltak innafor hensynssone for flaum, H320b, før det er dokumentert at det er utført nødvendige tiltak mot flaumfare i tråd med NGIs rapport datert 03.08.2015, kap. 4.

### 9.3 – Avfallsoppsamling:

Før løyve til frådelling av tomt kan gis, skal det saman med søknaden ligge føre erklæring frå grunneigar som gir bebuarane løyve til å nytte oppsamlingsstad for hushaldningsavfall. Oppsamlingsstaden er markert i plankartet.

### 9.4 – Felles friluftsmål:

Del av arealet skal etablerast samtidig med fritidsbustadane inkl. sti for trygg adkomst til felles friluftsområde /leikeplass.

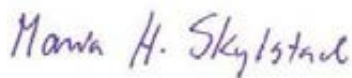
### 9.5- Adkomst til f LF:

Sti til felles friluftsområde / lekeplass skal tilrettelegges med bru / adkomst over elv med nødvendig sikring skal etableres samtidig med fritidsbustadane.

Ålesund, 04.06.2015

Revidert 04.01.2022 ( Endring i %BYA frå 40% til 45% og byggegrense langs veg) -lgh

Leite og Howden AS



Maria Havnegjerde Skylstad



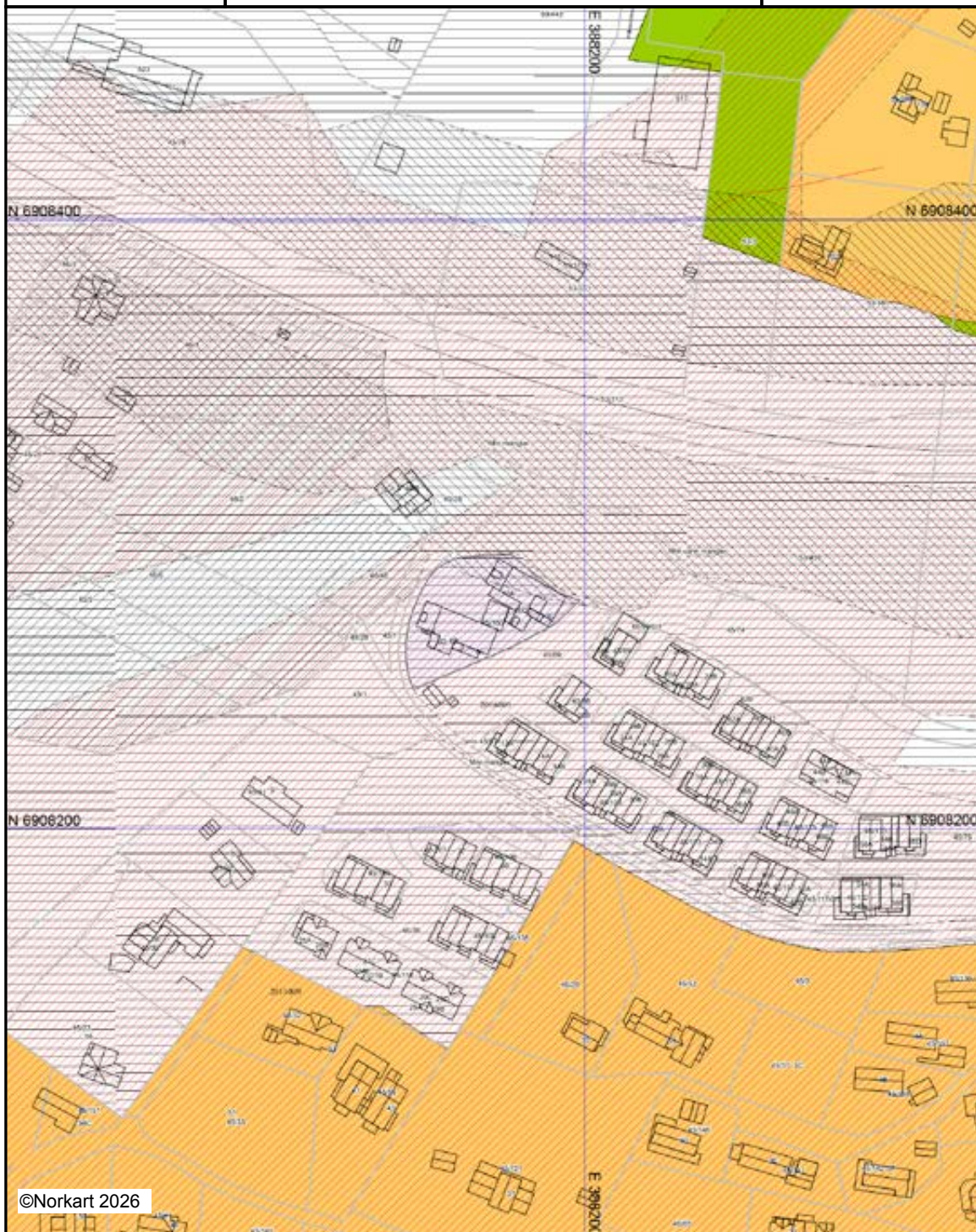
Stranda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 45/160/0/2  
Adresse: Resvegen 10B  
Utskriftsdato: 30.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul zone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Skitrek - eksisterende
-  Påskrift områdenavn



Adresse

**Resvegen 10B, 6200 STRANDA**

Dato for energimerking

**10.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-257745**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300810515**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

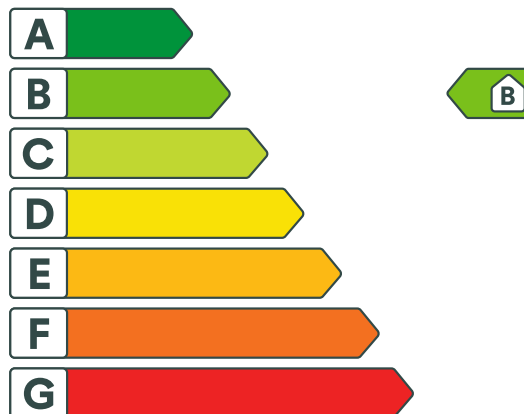
**160**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## 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

**2024**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**40,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**40,0 m²**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**131,86 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**131,17 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**5 247 kWh**



# Resvegen 10B, 6200 STRANDA



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Resvegen 10B, 6200 STRANDA



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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



## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



### Spørsmål om energiattesten

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

opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

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

<https://www.enova.no>

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

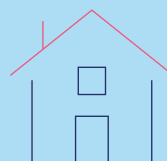
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0014/26

Adresse: Resvegen 10B, 6200 STRANDA, gnr. 45, bnr. 160,  
snr. 2 i Stranda kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.02.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)