

Resvegen 26A

STRANDA STRANDAFJELLET

notar



Prisantydning Kr 2 900 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 59/66 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Resvegen 26A

**Pen fritidsleilighet beliggende på Strandafjellet |
2 garasjeplasser | Kort gangavstand til skiløyper |
23 m² terrasse**

Adresse	Resvegen 26A 6200 STRANDA
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 73 590,-
Totalpris	Kr 2 973 590,-
Fellesutgifter	Kr 275,-
BRA-i/BRA Total	59/66 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2017
Soverom	2
Etasje	1

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Resvegen 26A – En pen og innbydende fritidsbolig beliggende på Strandafjellet.

Fritidsboligen er oppført i 2017, og ligger i underetasjen av en tomannsbolig, med et bruksareal på 59 m². Den består av entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og bod.

Leiligheten har enkel adkomst til parkeringskjeller og disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, hvorav én er utstyrt med elbillader.

Det er svært gode lagringsmuligheter, med to boder i garasjeanlegget og en ekstra bod under utvendig trapp.

Med sin flotte beliggenhet nær både alpinanlegg og skiløyper, er dette et ideelt sted for deg som verdsetter vintersport og naturopplevelser.

Fritidsboligen selges møblert.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	39
Vedlegg	41
Budgivning	111

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





















Rommet er innredet som kontor, men er godkjent som tilleggsareal f.eks bod.



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Resvegen 26A 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.

For de som liker langrenn, er det kun 56 meter til nærmeste løype, og innenfor en radius på 15 km finnes det 23 km med preparerte løyper. Strandafjellet Skisenter, med sine 7 skitrek, ligger bare 200 meter unna, og tilbyr flotte muligheter for alpint.

Området byr også på gode aktivitetsmuligheter med Stranda Golfklubb 16 minutter unna, og Vellesesterhytta, som kan nås på 18 minutter. For de som ønsker å utforske mer, ligger Ikornnes Friluftsbad 28 minutter unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Spar Svingen og Rema 1000 Stranda henholdsvis 7 og 8 minutter unna. Post i butikk og PostNord ligger 6.9 km fra eiendommen.

Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med linje T10 og 250 kun 1.2 km fra eiendommen, noe som gjør det enkelt å komme seg til Ålesund, som ligger 1 time og 48 minutter unna.

For de som har el-bil, er det ladepunkter tilgjengelig ved Kople Dreges Hotell, 9 minutter unna, og Kople Strandafjellet Skisenter, 16 minutter unna.

Eiendommen har adkomst via privat vei og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger, og ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

ADKOMST

Ta av Hevsdalsvegen ved den nye brua over elva til Fursetsida, følg så Resvegen mot øst. Ta av til høyre ved siste stikkvei og du vil nå få eiendommen på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Resvegen 26A, 6200 STRANDA

OPPDRAKSNUMMER

2-0254/25

SELGER

Zbigniew Szkaradnik
Ewa Szkaradnik

MATRIKKE

Gårdsnummer 45, bruksnummer 102, seksjonsnummer 3, ,
ideell andel 1/1.
i Resvegen 26 i Stranda kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

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.

TOMT

Eiet tomt på 398 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen. Asfaltert areal frem til innkjørsel garasje nord og på gårdsplass syd.

SAMEIEBRØK

1/4

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.11.2025. utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

2017

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Taktekkingen er av torv og med torvstokker, og kun besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Metalltakrenner/nedløpsrør. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Ikke adgang til konstruksjonen fra den takserte seksjonen. Gjenbygd tak-konstruksjon. "Lyssand" malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hvit glatt hovedytterdør. Veranda/terrasse med terrassebord og trekkverk. Areal 23 m2.

BODER OG GARASJEPLASS

I underetasjen er det 2 boder og 2 parkeringsplasser (felles garasjeanlegg). Innkjøring via garasjeport med portåpner. Støpt gulv på grunn, og spennbetong etasjeskiller. Avdelte boder. Delevegger er trevegger og iso-blokk el. som grunnmur. Tredører til bodene. Opplagt lys/strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Antas drenert med perforerte plastrør. Synlig vorteplast på grunnmur. Utelukkende vurdert utifra alder. Bygningen har betong grunnmur i isolerte elementer. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater i leiligheten ligger over utvendig terreng. Singlet inntil murer. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er antagelig fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er antagelig fra 2017. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig- Veggkonstruksjon

- Det er påvist andre avvik:

Noen partier der bordkledning ligger helt ned til terrassebord, og dermed ingen lufting.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Målt skjevheter på opptil 7 cm. Fundamentering er ikke fagmessig utført.

Utvendig - Andre utvendige forhold

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Takteking

Taktekingen er av torv og med torvstokker, og kun besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Ikke adkomst til konstruksjonen fra den takserte seksjonen. Gjenbyggd tak-konstruksjon.

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 18.11.2025 (utdrag):

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

Dato: 23.11.2017

Spørsmål for alle typer eiendommer:

Spm. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersopp skader?

Svar: Nei.

Spm. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Svar: Nei.

Spm. 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei.

Spm.4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Svar: Nei.

Spm. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere?

Svar: Nei.

Spm. 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/pipe/skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Nei.

Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Nei.

Spm. 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei.

Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen?

Svar: Nei.

Spm. 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei.

Spm. 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fjerning av snø fra taket.

Spm. 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Snøryddingen ble utført av firmaet.

Spm. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Installasjon av lader for elbil.

Spm. 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Installasjon av elbillader av elektriker Dirk Urban Stranda

Spm. 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hyttla ble bygget av Jan Arvid Berge.

Spm. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
Svar: Nei.

Spm. 13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Nei.

Spm. 14 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Kommentar: GARO trefase billader (3x16A).

Spm. 15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av naboeiendommer?
Svar: Nei.

Spm. 16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
Svar: Nei.

Spm. 19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
Svar: Nei.

Spm. 20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Nei.
Beskrivelse: Jeg har midlertidig brukstillatelse, jeg har ikke ferdigbevis.

Spm. 21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Nei.

Spm. 22. 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)? Hvis ja, redegjør:
Svar: Nei.
Beskrivelse: Stranda kommune har vistnok et kart over området med risiko for jordskred. Jeg har det ikke.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Spm. 23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Svar: Nei.

Spm. 24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økelfellesgjeld?
Svar: Nei.

Spm. 25. 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?
Svar: Nei.

Spm. 26. Kjenner du til om det er/har vært vannskader i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Svar: Nei.

Tilleggscommentar:

I garasjen pe høyre side er det en glippe mellom veggen og gulvet,
Den litt senkede terrassen på soveromssiden kan heves med justeringsskruene.
Dette krever periodisk justering på grunn av snøbelastning.

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. Øst for eiendommen er det regulert til friluftsførmål i følge sammen plan. Sør for eiendommen og Resvegen er det to tomter (gnr 45, bnr 3 og 37) som per i dag er ubebygdd. Dette området er uten detaljregulering per dato.

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel Stranda kommune, med vedtatt ikrafttredelse den 23.06.2021, så ligger eiendommen i et område hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger og i område registrert med hensynssone H_310_2, Ras- og skredfare.

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

Til oppvarming er det varmekabler entre/gang og stue/ kjøkken, samt vedovn på stue.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett leveres via et LTE-modem.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer 2 stk parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Det er installert el-ballader på den ene parkeringen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Fritidsboliger - hytter og leiligheter.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Busstopp nedenfor skitrekket på begge sider av RV60, ca 500 m fra leilighetene. Bussforbindelse i retning Sykkylven og Stranda.

ADGANG TIL Utleie

Fritidsboligen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

FRITIDSBOLIG

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Resvegen 26 A, B, 26 A, B på gnr. 45, bnr. 102, datert den 26.11.2025.

Det ble sendt inn søknad om midlertidig brukstillatelse den 21.06.2017 og søknad om ferdigattest den 18.10.2017.

Søknaden om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse ble ikke besvart av Stranda kommune, og kommunen beklager dette. Stranda kommune påpeker følgende i brev mottatt den 26.11.2025: Flyfoto og innmåling på kart viser at det er utført søknadspliktige endringer på tiltaket uten at det foreligger søknad og tillatelse. Dette omfatter utvidelse av verandaer på vest- og østsiden av bygget. Nedenfor er det listet opp dokumentasjon som må foreligge før ferdigattest kan utstedes.

Søknad om ferdigattest må sendes inn når følgende arbeid er utført:

Når utførte endringer (utvidede verandaer er godkjent), sluttrapportering for håndtering av byggavfall foreligger, og gjennomføringsplanen viser at uavhengig kontroll er gjennomført for seksjon 3.

Arbeidet må utføres innen: 02.02.2026

Siden Stranda Fjellgrens AS er konkurs, må det gjøres greie for hvem som er tiltakshaver. Dette må sameiet i felleskap finne ut av, og det blir kjøpers ansvar å skaffe dokumentasjon på de resterende tiltakene for å få ferdigattest. Det vil trolig medføre kostnader tilknyttet søknadsprosessen, og kostnaden bør fordeles iht. sameiebrøk.

Kopi av midlertidig brukstillatelse fra 2025 og vedtak for søknad om ferdigattest fra 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

På de byggemeldte og godkjente tegningene er rommet som i dag er innredet som kontor, klassifisert som «disponibelt rom». Et disponibelt rom er en uformell romkategori som betyr at arealet kan brukes, men ikke er godkjent som varig oppholdsrom. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom eller kontor, men som et tilleggsareal, for eksempel bod. Det er ikke omsøkt eller godkjent for bruk som kontor eller soverom.

Under trappen til 2. etasjen er det etablert en bod som opprinnelig ikke var inntegnet på de byggemeldte/godkjente tegningene.

Verandaen mot nordøst og sørøst var opprinnelig ikke inntegnet på de godkjente/byggemeldte tegningene. Verandaen er ikke omsøkt/godkjent.

VIKTIG INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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.

Antatt at bygget har radonsperre under kjeller/garasje sett alder i betraktning.

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

Fritidsbolig beliggende i første etasje, som inneholder følgende:

FRITIDSBOLIG

Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

VERANDA

Veranda på ca. 23 m².

UTEBOD

Utebod på ca. 1 m².

BODER OG GARASJEPLASS

2 boder i parkeringskjeller på til sammen 6 m² og 2 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

På de byggemeldte og godkjente tegningene er rommet som i dag er innredet som kontor, klassifisert som «disponibelt rom». Rommet er ikke godkjent som soverom/ kontor.

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNSENDIG

Gulvflater med parkett og flis. Veggoverflater med panelbord. Himlinger med panel. Etasjeskiller er støpt/ spennbetong mot garasje, og trebjelkelag mellom denne enheten og leiligheten over. Antatt at bygget har radonsperre under kjeller/garasje sett alder i betraktning. Leiligheten har elementpipe. Sotluke er utvendig. Contura vedovn på glassplate i stuen. Hvite formpressede innerdører. Garderobeskap i entre/gang og på ene soverom.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Kvik servantinnredning med 2 mørke skuffer, og helstøpt porselen servantplate. Overskap med 2 speildører, og lamper over dørene. Dusjhjørne med 2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Villeroy & Boch veggmontert wc, og Geberit sistene.

KJØKKEN

Norema kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre eik benkeplate. Glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er besikket i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.
- Varmekabler entre/gang og stue/kjøkken.
- Varmtvannstanken er på 115 liter - CTC Heatinjection.
- Ledspotter m/dimming i himlinger.
- EI-skap med automatsikringer.

- Pulver brannslukningsapparat på 2 kg, og røykvarsler.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

Innvendig - Overflater

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis registrert noe spenn i parkett.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 18 mm entre/gang.

Avvik på 15 mm stue/kjøkken.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverommene over en lengde på ca 2 m.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert stekeovn, fullintegrert kjøll/frysenskap og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke i handelen:

- Veggklokke og maleri i bod/rom innredet som kontor.

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: 59 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 23 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og disponibelt rom benyttet til kontor.

BRA-e: 1 m² Enkel redskapsbod under utvendig trapp. Noe større gulvareal enn målbart areal. Gulv med terrassebord (noe fuktinnsig på gulv).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Veranda/terrasse på ca. 23 m².

BODER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² To boder i felles parkeringskjeller på til sammen ca. 6 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Parkeringsplasser er uten delevegger har ikke målbart bruksareal, men parkeringsareal på ca 25 kvm - plass til 2 biler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

På godkjent byggemeldt tegning er ene rommet benevnt som disponibelt rom.

Rommet er innredet og fremstår som soverom (ikke godkjent som oppholdsrom).

Det er inntegnet større vindu på badet enn det som er montert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

LOVLIGHET - BODER OG GARASJEPLASS

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

VERDITAKST

Kr 2 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 578,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og vanngebyr.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 703,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir i 2025 fakturert i 2 terminer, med følgende forfall, 15. juni og 15. november. Beløpet for heile 2025 er likt delt på de 2 terminene.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 5 800,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Medlem av Fursetelva Hytteforening. Foreningen har til formål å verne om medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere.

Årlig avgift til vel-foreningen er kr 5 800,- for sesongen 2025/2026. Dette inkluderer brøyting/strøing, medlemskontingent og tilskudd skiløype. I følge opplysninger fra styreleder, Torill Berg 17.11.2025, er det planlagt asfaltering av felles veg i 2026. Estimert kostnad pr. leilighet er kr. 10.000,- Dette vil bli endelig vedtatt på årsmøte. Det er ikke planlagt noen endringer i avgiften for de neste 3 årene, men dette kan endre seg. Det er årsmøtet/styret som bestemmer eventuelle endringer.

Styret fraråder bruk av åpen flamme / bålpanne på terrasse / veranda. Styret anmoder om at det blir satt ut stålbøtte e.l. med sand på den enkelte veranda ved utleie, - slik at sneiper ikke fører til brannfare / forsøpling.

Alle nye tilbygg / fasadeendringer må avklares med styret (fasadefarge/ parabol/terrasseutbygging/ boder etc)

Bruk og plassering av ikke faste installasjoner (boblebad etc) på fellesareal på garasjetak må avklares /avtales mellom de fire enhetene som garasjetaket tilhører.

Vedtekter for Fursetelva Hytteforening følger vedlagt i prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Faktura med betaling i januar. Hytteforeningen har ikke lån.

Det er ingen restriksjoner fra hytteforeningen knyttet til utleie, dyr, godkjenning av ny eier etc.

FELLESKOSTNADER

Kr. 275,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet har ellers ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon osv.. Evt. kommende utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i samsvar med størrelsen på sameiebrøken, dvs. 1/4.

Resvegen 26A og 26B deler en felles byggforsikring. Årlig premie er kr 4 700,-, og eier av Resvegen 26A refunderer 47 % av dette beløpet til eier av 26B. I tillegg kommer cirka kr 90 per måned i strømkostnader for belysning i garasjeanlegget.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 843 750,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 72 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 73 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 973 590,- (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. Servitutten 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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2017/119837-1/200 08.02.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

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

19.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Frende Forsikring

POLISENUMMER

895731

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 0,- pr. 05.11.2025

AVDRAG FELLESBJELD

Kr. 0,- pr. 05.11.2025

KOMMENTAR FELLESBJELD

Sameiet har ingen felles lån per. 05.11.2025.

ANDEL FELLESFORMUE

Kr. 0,- pr. 05.11.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

FORKJØPSRETT

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

I følge selger praktiserer ikke sameiet styregodkjennelse av nye eiere/leietakere.

DYREHOLD

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

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets vedtekter. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid.

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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.

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.

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

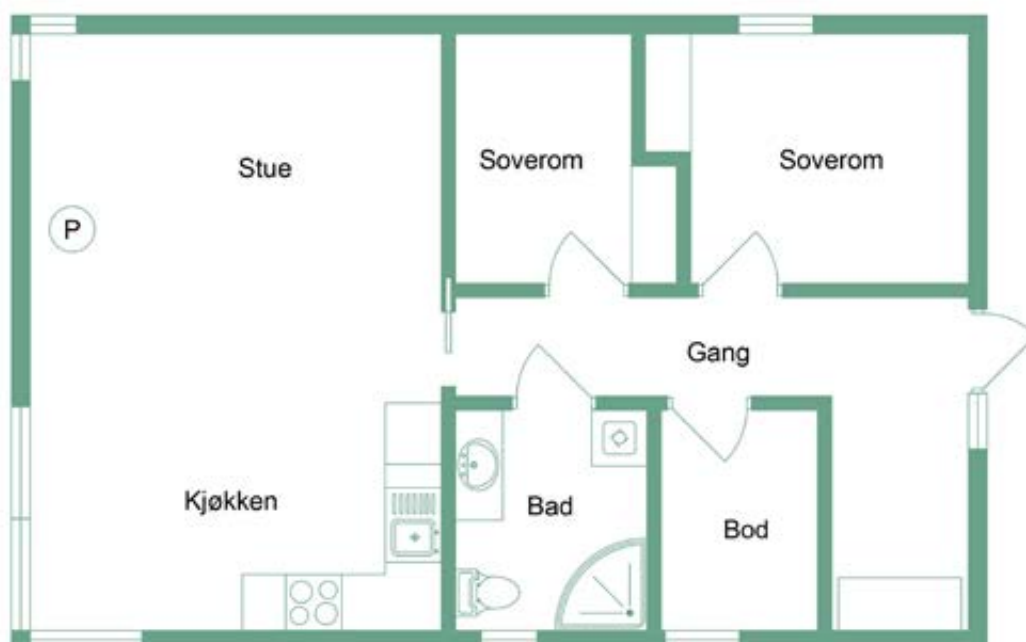
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 26A

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 26A

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtak for søknad om ferdigattest
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Velforeningens 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 26 A, 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

 gnr. 45, bnr. 102, snr. 3

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

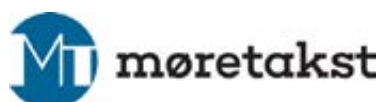
Oppdragsnr.: 18657-1827

Referansenummer: VI1775

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



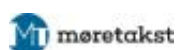
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og med torvstokker, og kun besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Metalltakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning.
Yttertak i tresperrekonstruksjon. Ikke adkomst til konstruksjonen fra den takserte seksjonen. Gjenbygd tak-konstruksjon.
"Lyssand" malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hvit glatt hovedytterdør.
Veranda/terrasse med terrassebord og trekkverk. Areal 23 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med panelbord.
Himlinger med panel.
Etasjeskiller er støpt/spennbetong mot garasje, og trebjelkelag mellom denne enheten og leiligheten over.
Antatt at bygget har radonsperre under kjeller/garasje sett alder i betraktning.
Leiligheten har elementpipe. Sotluke er utvendig. Contura vedovn på glassplate i stuen.
Hvite formpressede innerdører.
Garderobeskap i entre/gang og på ene soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Kvik servantinnredning med 2 mørke skuffer, og helstøpt porselen servantplate. Overskap med 2 speildører, og lamper over dørene.
Dusjhjørne med 2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Villeroy & Boch veggmontert wc, og Geberit sisterne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre eik benkeplate. Glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp.
Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.
Varmekabler entre/gang og stue/kjøkken.
Varmtvannstanken er på 115 liter - CTC Heatinjection.

Ledspotter m/dimming i himlinger.
El-skap med automatsikringer.
Pulver brannslukningsapparat på 2 kg, og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Antas drenert med perforerte plastrør. Synlig vorteplast på grunnmur. Utelukkende vurdert utifra alder.
Bygningen har betong grunnmur i isolerte elementer. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater i leiligheten ligger over utvendig terreng. Singlet inntil murer.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er antagelig fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er antagelig fra 2017. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

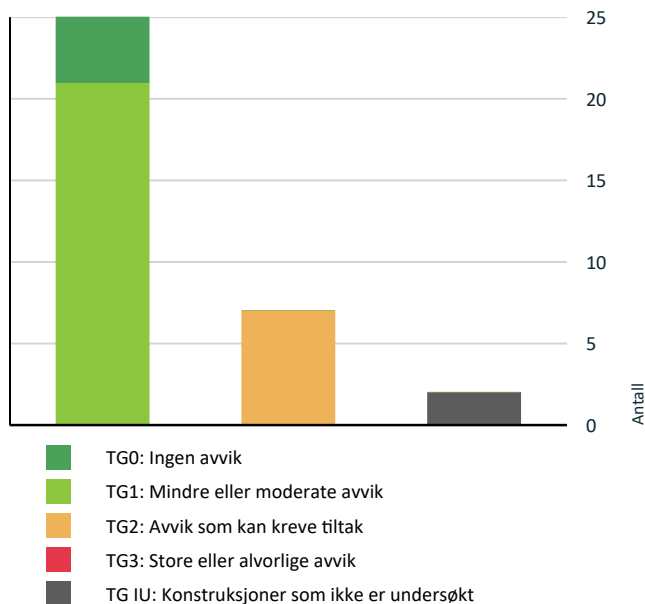
På godkjent byggemeldt tegning er ene rommet benevnt som disponibelt rom. Rommet er innredet og fremstår som soverom (ikke godkjent som oppholdsrom).
Det er inntegnet større vindu på badet enn det som er montert.

Boder og garasjeplass

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

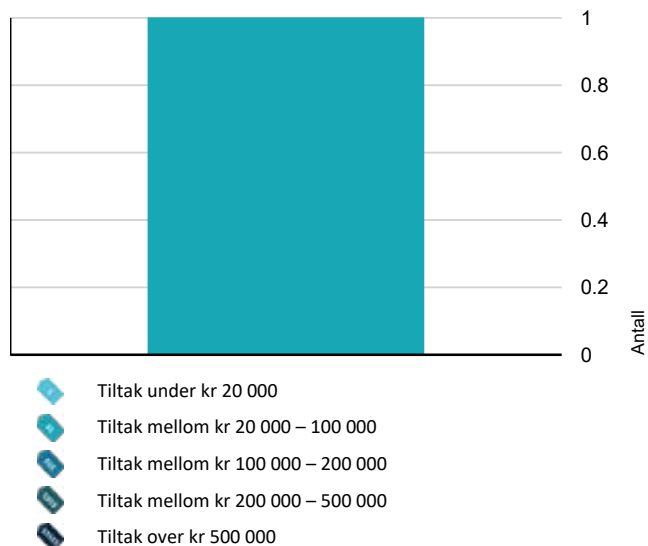
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



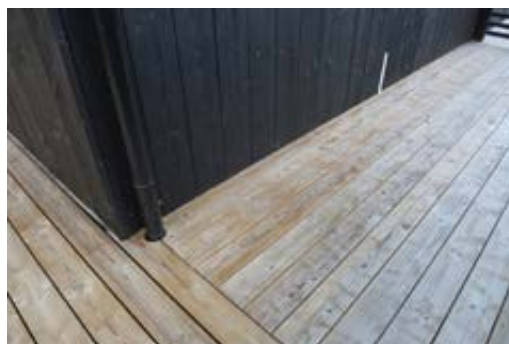
Byggeår
2017

Anvendelse
Leilighet

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Det anbefales å justere avstand mellom bordkledning og terrassebord. Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terrebbord bør være minst 30 mm. Dette for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.



Bordkledning ligger helt ned på terrassebord.

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Ikke adgang til konstruksjonen fra den takserte seksjonen. Gjenbygd tak-konstruksjon.

TG I Vinduer

"Lyssand" malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG I Dører

Hvit glatt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse med terrassebord og trekkverk. Areal 23 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Målt skjevheter på opptil 7 cm. Fundamentering er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrassen på soveromssiden kan heves med justeringsskruene. Dette krever periodisk justering på grunn av snobelastning (se eiers egenerklæring).

Konstruksjonen må rettes opp, og fundamentering bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG

TG II Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og med torvstokker, og kun besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Metalltakrenner/nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen partier der bordkledning ligger helt ned til terrassebord, og dermed ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Fundamentering.



Synlig fall mot ytterhjørne.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med panelbord.
Himlinger med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Stedvis registrert noe spenn i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pr.dato fungerer det med nevnte avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er støpt/spennbetong mot garasje, og trebjelkelag mellom denne enheten og leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 18 mm entre/gang.

Avvik på 15 mm stue/kjøkken.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverommene over en lengde på ca 2 m.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Antatt at bygget har radonsperre under kjeller/garasje sett alder i betraktning.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe. Sotluke er utvendig. Contura vedovn på glassplate i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre/gang og på ene soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Kantflis i overgang gulv/vegg. Panel i himling. Ledspotter med dimming i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.



Plastsluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kvik servantinnredning med 2 mørke skuffer, og helstøpt porselen servantplate. Overskap med 2 speildører, og lamper over dørene. Dusjhjørne med 2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Villeroy & Boch veggmontert wc, og Geberit sistene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre eik benkeplate. Glassplater på vegg bak oppvaskum og platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Norema kjøkkeninnredning

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er besikket i rørskap.



Fordelerskap med rør i rør opplegg. Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Varmekabler entre/gang og stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115 liter - CTC Heatingjection.



Varmtvannstanken er på 115 liter - CTC Heatingjection.

TG 1 Andre installasjoner

Ledspotter m/dimming i himlinger.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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-skap med automatsikringer.

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.
2017 Nytt el-anlegg byggeår 2017
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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



Varmtvannstanken er på 115 liter - CTC Heatinjection.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulver brannslukningsapparat på 2 kg, og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Antas drenert med perforerte plastrør. Synlig vorteplast på grunnmur. Utelukkende vurdert utifra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur i isolerte elementer. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater i leiligheten ligger over utvendig terreng. Singlet inntil murer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er antagelig fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er antagelig fra 2017. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdert utifra alder.

Bygninger på eiendommen

Boder og garasjeplass

**Anvendelse**

Boder og 2 garasjeplasser

Byggeår

2017

Kommentar**Standard**

Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

I underetasjen er det 2 boder og 2 parkeringsplasser (felles garasjeanlegg). Innkjøring via garasjeport med portåpner. Støpt gulv på grunn, og spennbetong etasjeskiller. Avdelte boder. Delevegger er trevegger og iso-blokk el. som grunnmur. Tredører til bodene. Opplagt lys/strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/59 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Boder og garasjeplass
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 100 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

2900000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Resvegen 56A ,6200 STRANDA 58 m² 2019 2 sov	15-09-2024	2 750 000	2 970 000		2 970 000	51 207
2 Resvegen 37 ,6200 STRANDA 59 m² 2019 3 sov		3 150 000	3 000 000		3 000 000	50 847
3 RESVEGEN 29D ,6200 STRANDA 56 m² 2017 2 sov	02-02-2025	3 000 000	2 950 000		2 950 000	49 167
4 Resvegen 31 ,6200 STRANDA 59 m² 2019 3 sov	09-12-2024	2 850 000	2 900 000		2 900 000	49 153
5 Resvegen 31 ,6200 STRANDA 59 m² 2019 2 sov	29-09-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	48 305
6 Resvegen 58A ,6200 STRANDA 59 m² 2019 2 sov	18-09-2025	2 900 000	2 800 000		2 800 000	47 458
7 RESVEGEN 29C ,6200 STRANDA 56 m² 2017 2 sov	20-01-2025	3 000 000	2 800 000		2 800 000	46 667
8 RESVEGEN 29A ,6200 STRANDA 56 m² 2017 2 sov	11-02-2025	2 700 000	2 670 000		2 670 000	44 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Velforeningsavgift ca. beløp.	Kr.	5 800
Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.	11 000
Eiendomsskatt ca. beløp	Kr.	5 846
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 250 000

Boder og garasjeplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boder og garasjeplass	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

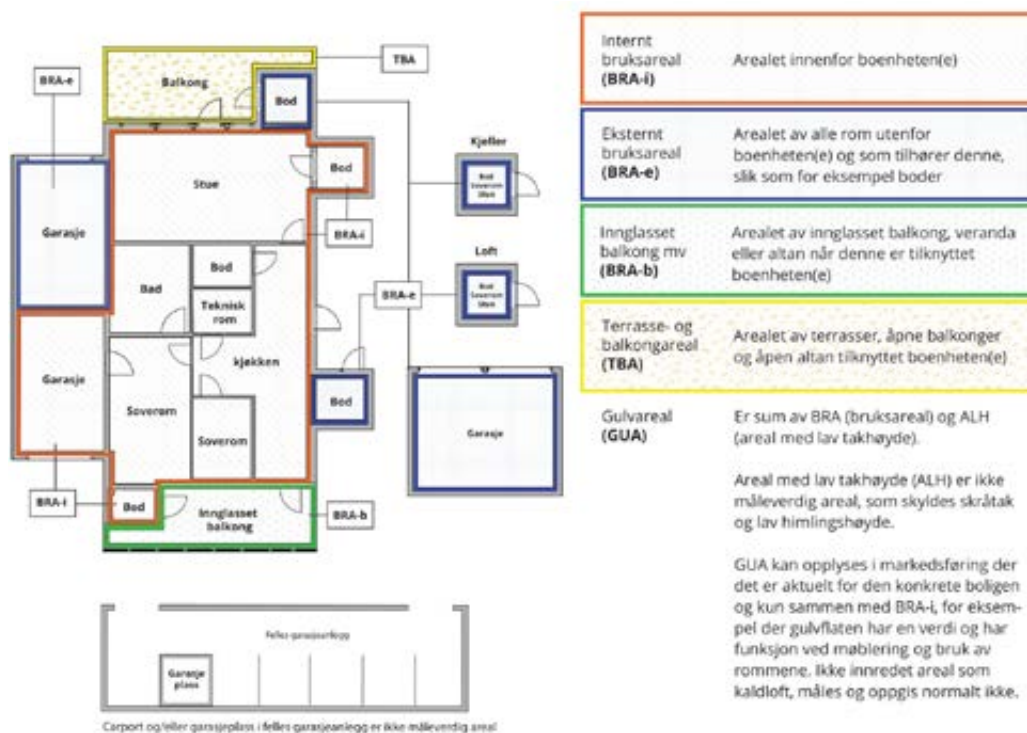
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	59	1		60	23
SUM	59	1			23
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utebod	

Kommentar

Enkel redskapsbod under utvendig trapp. Noe større gulvareal enn målbart areal. Gulv med terrassebord (noe fuktinnsig på gulv).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På godkjent byggemeldt tegning er ene rommet benevnt som disponibelt rom. Rommet er innredet og fremstår som soverom (ikke godkjent som oppholdsrom).

Det er inntegnet større vindu på badet enn det som er montert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boder og garasje plass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Parkeringsplasser er uten delevegger har ikke målbart bruksareal, men parkeringsareal på ca 25 kvm - plass til 2 biler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	59	1
Boder og garasje plass	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	45	102		3	398 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Resvegen 26 A

Hjemmelshaver

Szkaradnik Ewa, Szkaradnik Zbigniew Kazimierz

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet på Strandafjellet (Fursetsiden), like øst for skitrekket. Ca 10 min med bil til Stranda, og 20 - 25 min til Aure/Sykkylven og fergeleie Ørsneset. Fint skiterreng i området. Også fine turmuligheter utenom skisesongen med mange fjelltopper i nærområdet.

Adkomstvei

Privat adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen. Asfaltert areal frem til innkjørsel garasje nord og på gårdsplass syd.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2016		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.01.2016	Detaljregulering	Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	04.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	04.11.2025		Gjennomgått		Nei
Vegstatuskart	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/V1775>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse	Resvegen 67		
Postnr.	6200	Sted	Stranda
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	23/11/2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2018 År 01 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		FreundeForsikring	Polise/avtalenr. 6527066/895731
Selger 1 Fornavn	Zbigniew	Etternavn	Szkaradnik
Selger 2 Fornavn	Ewa	Etternavn	Szkaradnik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fjerning av snø fra taket

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Snøryddingen ble utført av firmaet

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installasjon av lader for elbil

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Installasjon av elbillader av elektriker Dirk Urban Stranda

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytta ble bygget av Jan Arvid Berge

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

GARO trefase billader (3x16A)

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har midlertidig brukstillatelse, jeg har ikke ferdigbevis.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Stranda kommune har visstnok et kart over områdene med risiko for jordskred. Jeg har det ikke.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. 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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

I garasjen på høyre side er det en glippe mellom veggen og gulvet.

Den litt senkede terrassen på soveromssiden kan heves med justeringsskruene.

Dette krever periodisk justering på grunn av snøbelastning.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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 overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18/11/2025

Sted Jaworze, Polen

Signatur selger 1:

Zbigniew Sikaradnik

Signatur selger 2:

Ewa Scharadnik

Nabolagsprofil

Resvegen 26A

Høyde over havet

441 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min	🚗
🚋	Strandafjellet	15 min	🚶
	Linje 110, 250	1.3 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 48 min	🚗
---------	------------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Strandafjellet Skisenter	17 min	🚶
🚗	Stranda	9 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 41 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km

- Alpin
- Sunnmørsalpane skiarena
 - Kjøretid: 12 min
 - Skitrekke i anlegget: 5

Aktiviteter

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

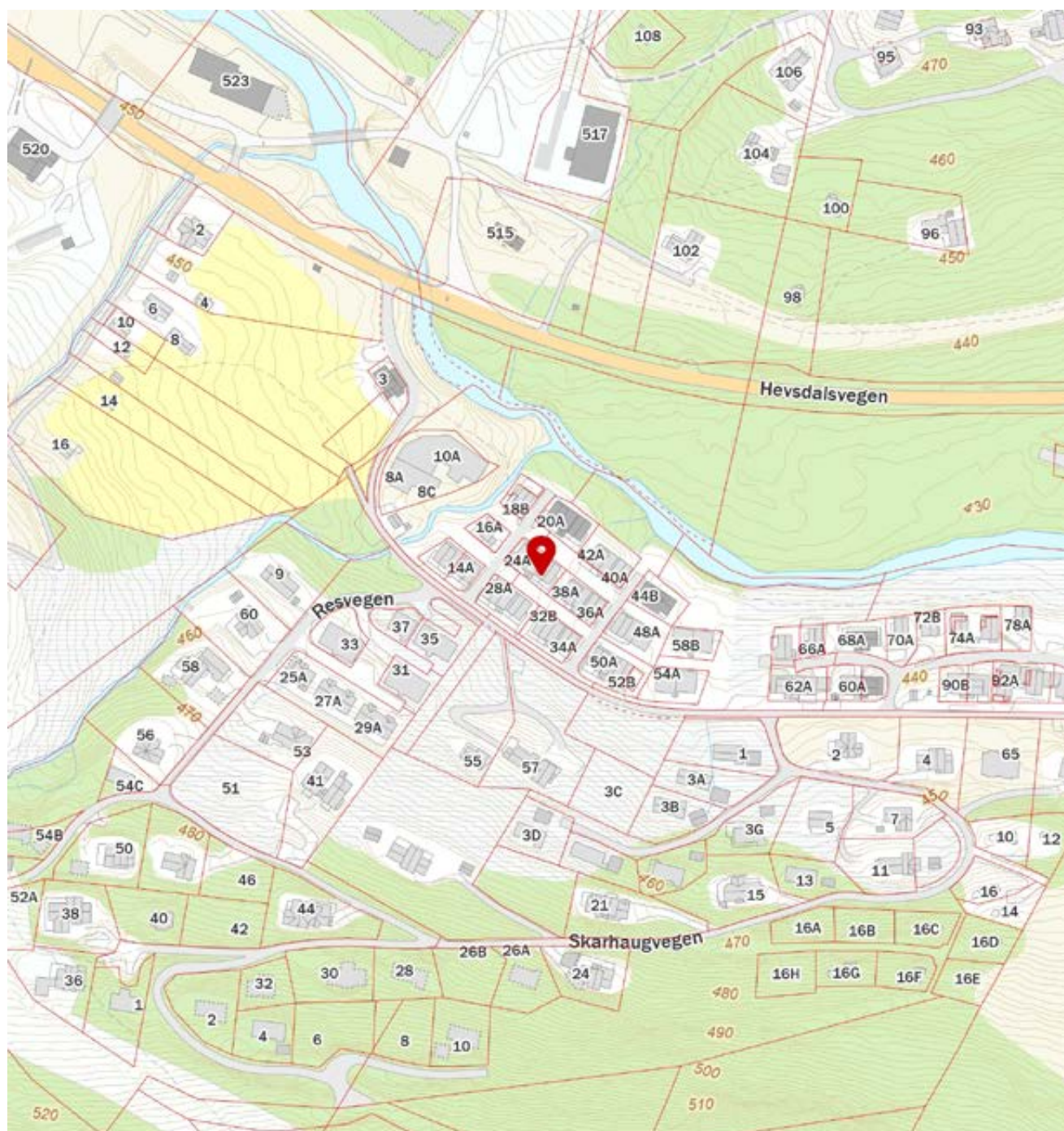
Sport

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

Dagligvare

Spar Svingen	7 min	🚗
Rema 1000 Stranda	8 min	🚗
Post i butikk, PostNord	6.9 km	







Byggesaksnummer: 110
Type tegning: Fasadene nord

Målestokk		Byggetype	
1:100	1:200	1:500	1:1000
1:2000	1:5000	1:10000	1:20000
1:50000	1:100000	1:200000	1:500000
1:1000000	1:2000000	1:5000000	1:10000000

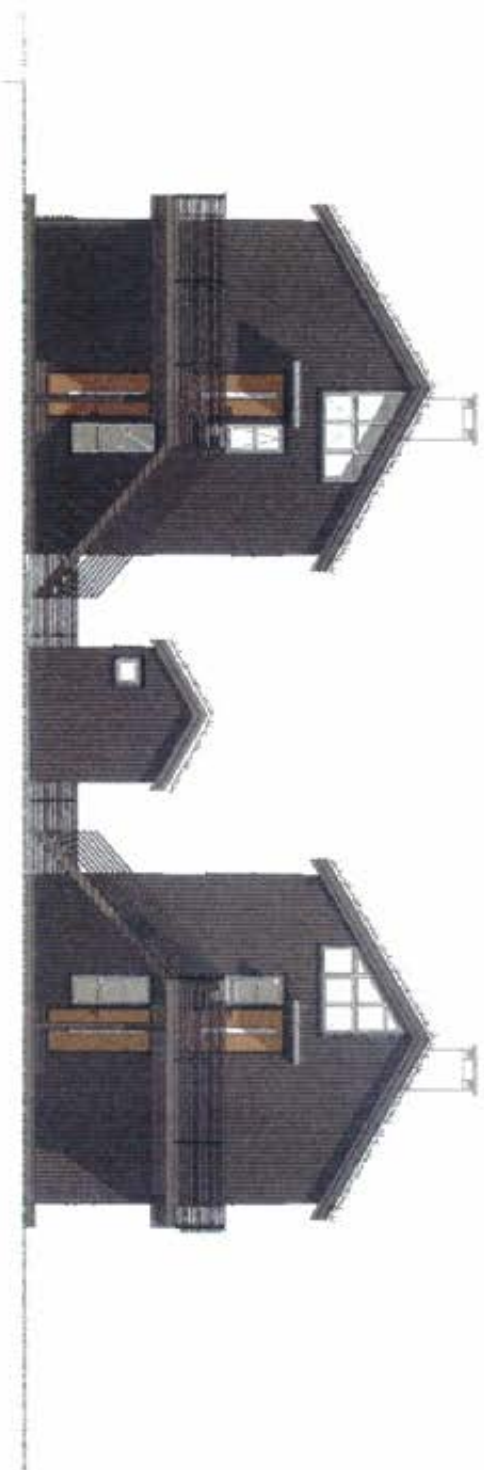


- Prosjektleder: Berge Byggsplan as
- ☐ Ark. Berge Byggsplan as
- ☐ NB: Rådg. Ing. Bygg
- ☐ NB: Rådg. Ing. Elektro
- ☐ NB: Rådg. Ing. Vent

Byggesaksnummer: 110

Stranda Fjellgrend
UH 5- Modell 1-
Bygg 7 og 8
Raser-Strandfjellet
6200 Stranda

Prosjekt		Prosjekt	
Prosjekt	110	Prosjekt	110
Type tegning	Fasadene nord	Type tegning	Fasadene nord

[illegible]

[illegible]

Protein kinase C δ expression

- ☐ A. **Berge Byggsplan as**
Berge Byggsplan as er et byggfirma som har bygget mange av de største bygningene i Norge. De har også bygget mange av de nye boligene i Oslo. De har også bygget mange av de nye skolebygningene i Oslo.
- ☐ B. **Radg. Ing. Bygg**
Radg. Ing. Bygg er et byggfirma som har bygget mange av de største bygningene i Norge. De har også bygget mange av de nye boligene i Oslo. De har også bygget mange av de nye skolebygningene i Oslo.
- ☐ C. **Radg. Ing. Elektro**
Radg. Ing. Elektro er et byggfirma som har bygget mange av de største bygningene i Norge. De har også bygget mange av de nye boligene i Oslo. De har også bygget mange av de nye skolebygningene i Oslo.
- ☐ D. **Radg. Ing. Vent.**
Radg. Ing. Vent. er et byggfirma som har bygget mange av de største bygningene i Norge. De har også bygget mange av de nye boligene i Oslo. De har også bygget mange av de nye skolebygningene i Oslo.

Byggemejding

Stranda Fjellgrend
UH 5- Modell 1-
Bygg 70g S
Reset-Strandafoilet
6200 Stranda



Byggetype:	101	Byggetype nr:
Tilbygg:		
Plan 1: 000 000		



- Prosjektansvarlig:
- ☐ APM: Berge Byggsplan as
 - ☐ Ark: Radg. ing. Bygg
 - ☐ Ark: Radg. ing. Elektro
 - ☐ Ark: Radg. ing. Vent.

Byggetype:

Stranda Fjellgrønd
UH 5- Modell 1-
Bygg 7 og 8
Røset-Strandfjellet
6200 Stranda

Prosjekt:	Tilbygg	Prosjekt nr:
Prosjekt nr:	101	prosjektnummer:
Tilbygg:		
Plan 1: etasje		

 Stranda kommune Næring og teknisk		Midlertidig bruksløyve Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/10749			
Ansvarleg søker: BB Montering AS		Tiltakshavar:			
Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2					
Adresse: Resvegen 24 A, B, 26 A, B		Gårdsnr. 45	Bruksnr. 102	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning: Fritidsbustadar					
Vedtaksdato 26.11.2025		Saksnr 311/25			
Dato for søknad om midlertidig bruksløyve:		21.06.2017			
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:					
	☒	Heile tiltaket			
		Følgjande del av tiltaket:			
Søknad om ferdigattest må sendast inn når følgjande arbeid er utført.				Må utførast innan:	
Når utførte endringar (utvida verandaer er godkjend) Sluttrapportering for handtering av bygningsavfall ligg føre Gjennomføringsplanen viser at uavhengig kontroll er gjennomført for seksjon 3.				02.02.2026	
Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta			JA	NEI	☒
Merknader:					
Stad Stranda	Dato 26.11.2025		Stempel/underskrift Roald Rekdal <i>Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Gebyr



BB Montering AS
Hagardsvegen 3
6220 STRAUMGJERDE

Dykkar ref.

Vår ref.
16/1231 - 9

Dato
26.11.2025

Stranda Fjellgrend AS - Vedk. søknad om ferdigattest i Resvegen 24 og 26

Tiltak:

Byggjestad: Gbnr: 45/102

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Vi viser til søknaden din om Ferdigattest som er motteke hos oss 18.10.2017. Stranda kommune vil først beklage at det ikkje er svart på søknaden, og heller ikkje på søknad om mellombels bruksløyve motteke 21.06.2017.

Flyfoto og innmåling på kart viser at det er utført søknadspliktige endringar på tiltaket, utan at søknad og løyve til desse ligg føre. Dette omfattar utviding av verandaer på vest og austside av byggverket. Nedanfor er det lista opp dokumentasjon som må ligge føre, før ferdigattest kan utferdast.

Send inn dokumentasjon

Dokumentasjon som er naudsynt for utferding av ferdigattest:

- Søknad om endringar og løyve frå kommunen. Gjeld utviding av verandaer, jf. pbl § 20-1.
- Sluttrapportering for handtering av bygningsavfall med kvittering frå mottakar, jf. TEK10 § 9-9.
- Gjennomføringsplanen må vise at uavhengig kontroll også er gjennomført for seksjon 3. Denne stod att å utføre når søknad om mellombels bruksløyve vart sendt Stranda kommune.
- Det må gjerast greie for kven som er tiltakshavar, sidan Stranda Fjellgrens AS er konkurs. Viser her til plan- og bygningslova § 23-2, som lyder: § 23-2.

Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

Kva skjer vidare?

Stranda kommune utferdar mellombels bruksløyve for heile tiltaket.

I høve søknad om ferdigattest, vil denne bli sett på vent. Handsaminga vil ikkje fortsette før vi har motteke dokumentasjon som manglar.

Stranda kommune vil vurdere å følgje opp saka etter pbl kap. 32 dersom søknad om endringane på veranda ikkje vert fremja innan 02.02.2026.

Med helsing

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Anne-May Slinning	Fjellgata 70	6007	Ålesund
Camilla Gjørtz	Borgundvegen 145	6007	Ålesund
Eric Ellioth Kvamsdahl	Fjellgata 70	6007	Ålesund
Karsten Gefle	Borgundvegen 145	6007	Ålesund
Notar Moa	Breivikvegen 3A	6018	ÅLESUND
Olav Andre Lillebø	Sukkertoppvegen 30a	6006	Ålesund
Vivi Anne Loen Lillebø	Sukkertoppvegen 30a	6006	Ålesund

Mottakar			
BB Montering AS	Hagardsvegen 3	6220	STRAUMGJERDE

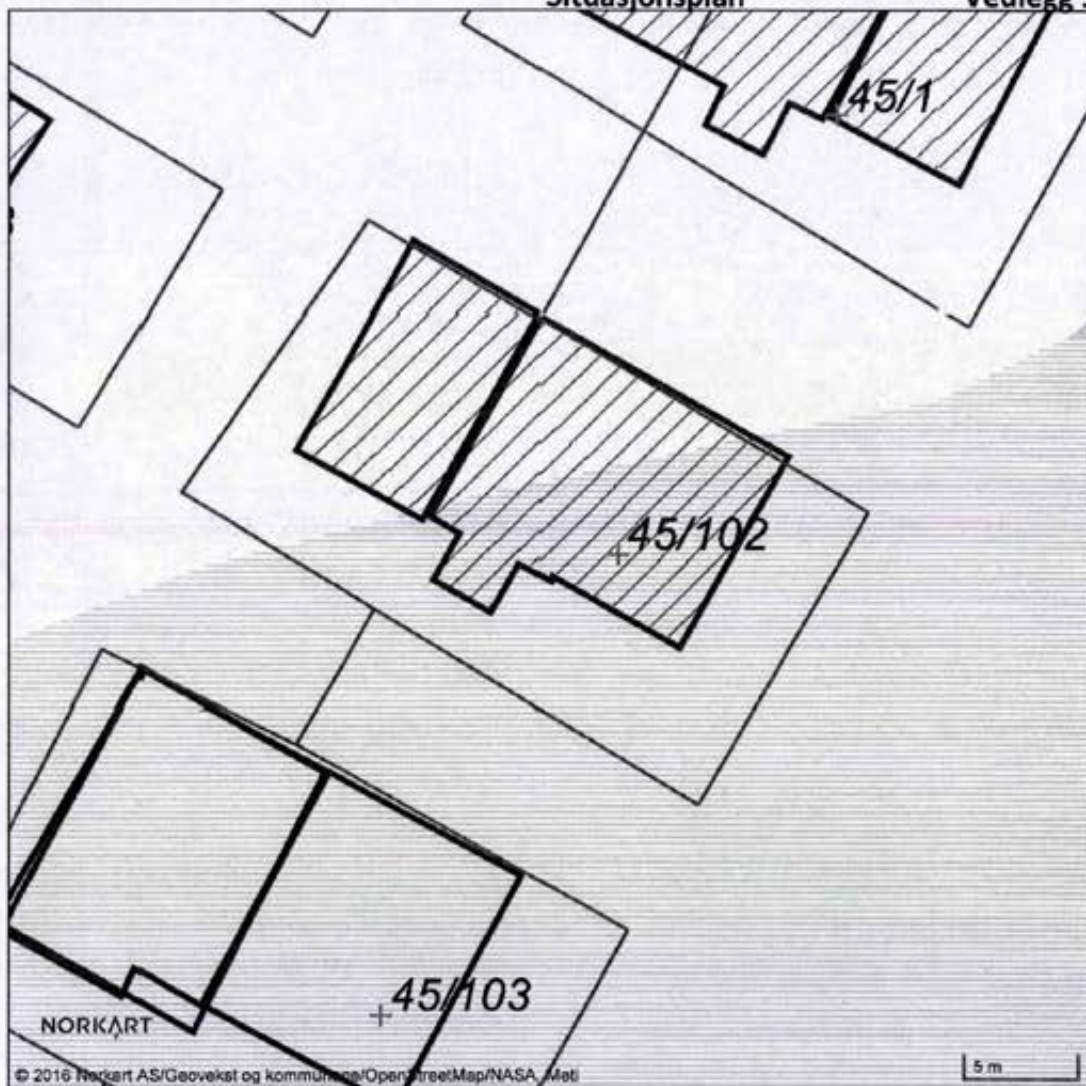
17/12-1 Side 1 av 1

Stranda kommune

Seksjonering gnr 45, bnr 102 i Stranda (1525)

Situasjonsplan

Vedlegg 1

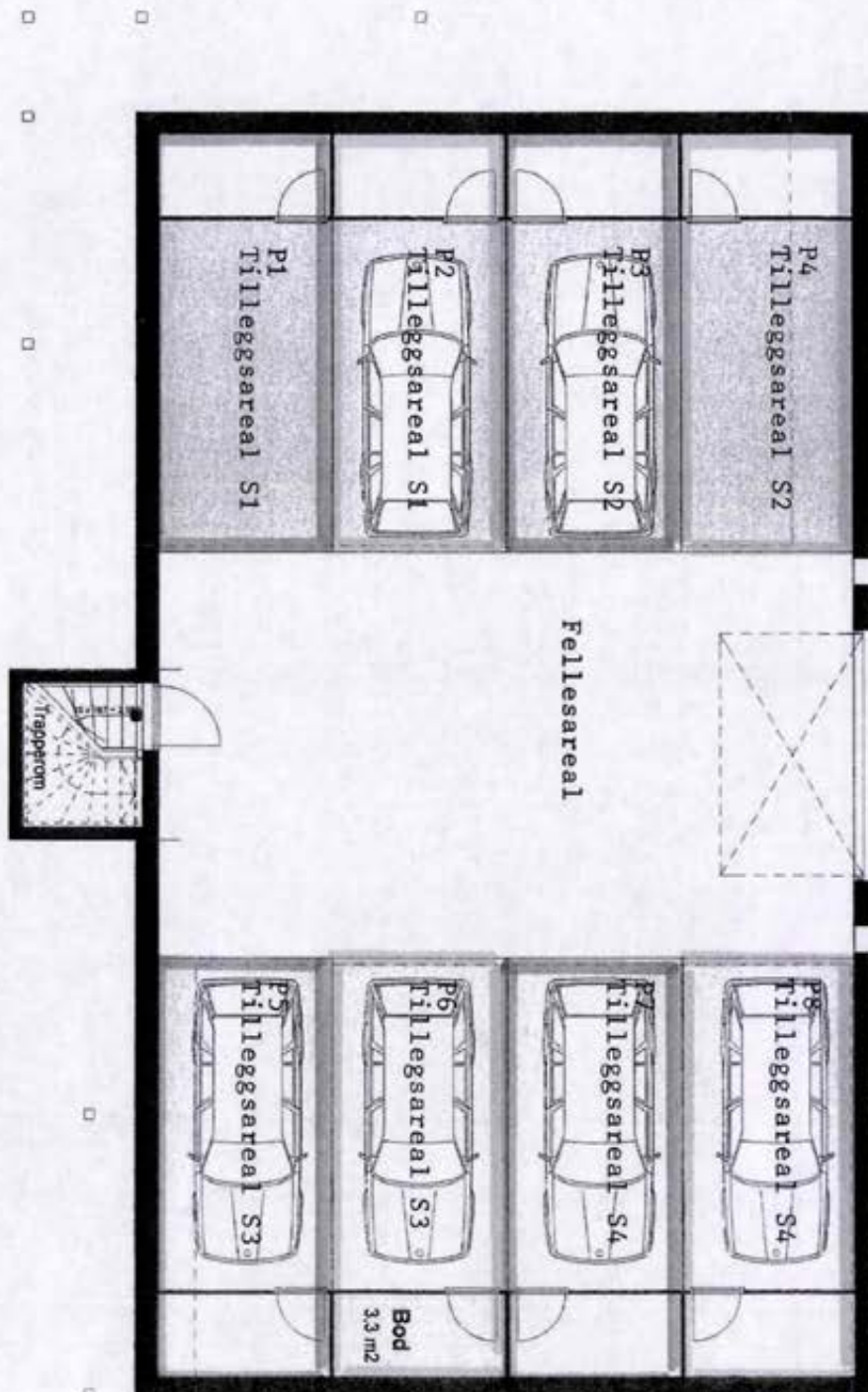


T7/12-1

Seksjonering gnr 45, bnr 102 i Stranda (1525)
Planteikning - kjellaretsje

Vedlegg 2

Bygg 7 og 8
garasje



Seksjonering gnr 45, bnr 102 i Stranda (1525)

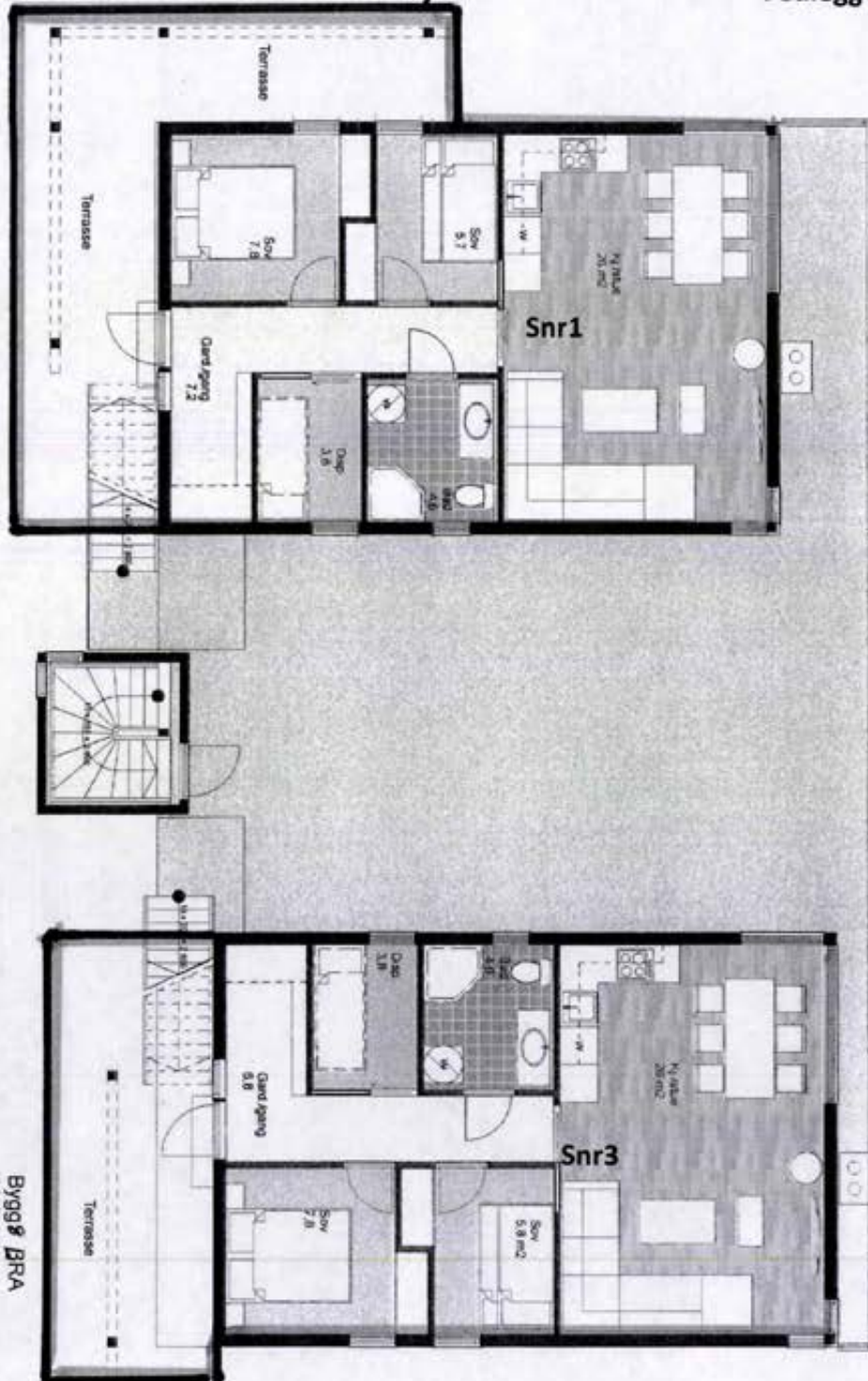
Planteikning - første etasje

Seksjon 1

Seksjon 3

Vedlegg 3

Bygg 7
BRA 58,5 m²



Plan 1. etasje

Bygg 8
BRA 58,5 m²

VEDTEKTER

- § 1. Foreningens navn
Foreningens navn er Fursetelva Hytteforening.

- § 2. Formål
Foreningen har til formål å verne om medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteiere.

Foreningen skal også, innenfor rammer trukket av årsmøtet, verne om medlemmenes spesielle rettigheter og interesser. Eksempel på oppgaver som inngår er avtale om snøbrøyting, vedlikehold av alle internveier.

Foreningen er upolitisk. Foreningen står tilsluttet Norges Hytteforbund.

- § 3. Område
Områder for foreningens virksomhet er begrenset til inntil 66 leiligheter i UH5 (gnr 65, bnr 115) i Stranda kommune. Andre leiligheter som bygges av Stranda Fjellgrend ved Resvegen eller tilstøtende område kan søke styret om å bli medlem av foreningen. Styret har mandat til å godkjenne søknader.

- § 4. Medlemmer
Alle hytteiere innenfor ovennevnte område har forpliktet seg i kjøpskontrakten å være medlem i velforeningen. Innmelding skjer til styret og ved overdragelse skal selgende part informere styret om kjøpers navn, adresse, telefon og epost adresse. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet og medlemsåret er kalenderåret. Årskontingenten betales etter påkrav fra styret.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

- § 5. Styret
Foreningen ledes av et styre på 5 medlemmer + 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet for 2 år av gangen, dog slik at 2 av disse er på valg hvert år. Varamedlem velges for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke, uten spesiell fullmakt, forplikte medlemmene utover kontingenten.

Revisor (2 medlemmer) og valgkomité (2 medlemmer) velges for 2 år, dog slik at 1 av disse er på valg hvert år.

Styret tar opp til behandling saker som hører inn under foreningens formålsparagraf og som reises av medlemmene. I saker som har karakter av tvist mellom velmedlemmer innbyrdes, skal styret straks gjøre oppmerksom på at man ikke kan behandle saken med mindre begge parter ønsker at styret skal uttale seg.

§ 6. Årsmøte

Årsmøtet holdes innen utgangen av juni. Kunngjøring skjer skriftlig til medlemmene, eller på annen forsvarlig måte med minst 14 dagers varsel. Sammen med innkallelsen sendes revidert regnskap, samt redegjørelse for de saker som faller inn under e.

Årsmøtet ledes av en møteleder valgt ved møtets begynnelse.

Årsmøtet behandler:

- a. Styrets beretning
- b. Årsregnskap
- c. Valg
 - valg av styremedlemmer
 - valg av vararepresentanter
 - valg av revisor
 - valg av valgkomite
- d. Fastsettelse av kontingent
- e. Øvrige saker
- f. Eventuelt

Under punkt e)

Saker som medlemmer ønsker å fremme, må være styret i hende senest 1 måned for årsmøtet skal holdes.

Ved avstemming har hvert medlem 1 (en) stemme. Stemmegivning skjer ved personlig fremmøte eller ved fullmakt. Skriftlig avstemming gjennomføres dersom noen av møtedeltakerne krever dette.

Alle avstemninger avgjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Årsmøteprotokollen underskrives av møteleder og 2 medlemmer valgt på årsmøtet. Utskrift av protokollen gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig eller når minst 2/3 av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles. Ekstraordinært årsmøte bør innkalles med minst 14 dagers varsel.

§8. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på det ordinære årsmøtet og krever 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 9. Oppløsning

Foreningen oppløsning kan kun skje på årsmøtet og krever 3/4 av de avgitte stemmer. Avstemmingen skal skje skriftlig.

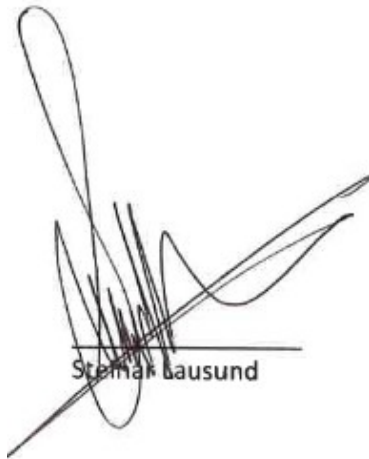
- §10. Brannfare
Styret fraråder bruk av åpen flamme / bålpanne på terrasse / veranda.
Styret anmoder om at det blir satt ut stålbøtte e.l. med sand på den enkelte veranda ved utleie, - slik at sneiper ikke fører til brannfare / forsøpling.
- §11. Endring / tilbygg
Alle nye tilbygg / fasadeendringer må avklares med styret (fasadefarge/ parabol/ terrasseutbygging/ boder etc)
- §12. Fellesareal på garasjetak
Bruk og plassering av ikke faste installasjoner (boblebad etc) på fellesareal på garasjetak må avklares /avtales mellom de fire enhetene som garasjetaket tilhører.

Stranda, 28.11.2019

Styret i Fursetelva Hytteforening



Torill Berg (leder)



Stenmar Lausund



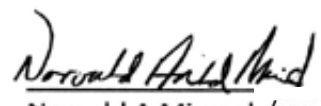
Hilde Østby



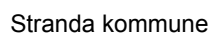
Øystein Meyer



Karsten Gefle



Norvald A Misund (vara)



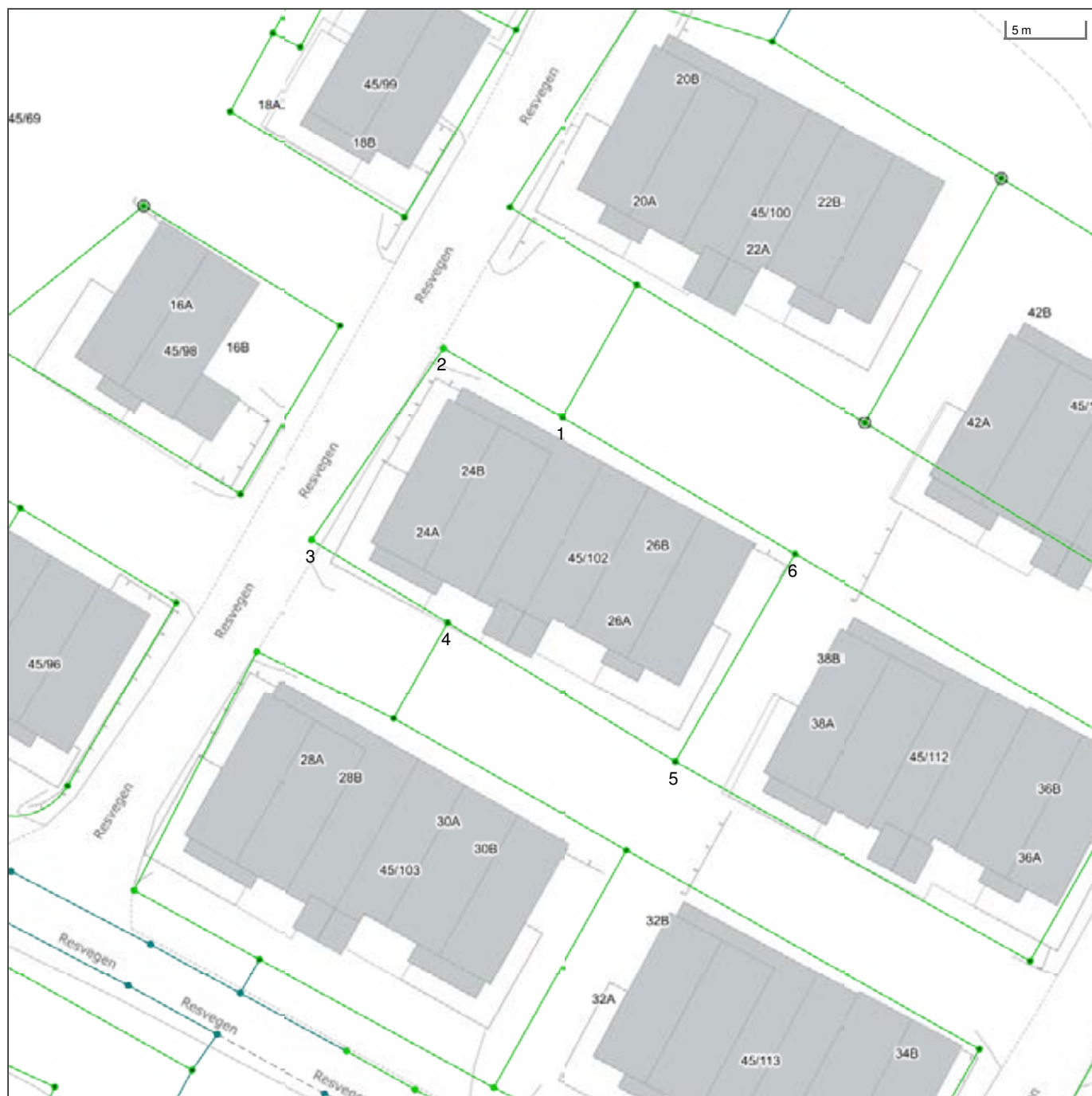
Eiendom: 45/102/0/3
Adresse: Resvegen 26A
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000



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.



Eiendomskart for eiendom 1525 - 45/102//3



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfast	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

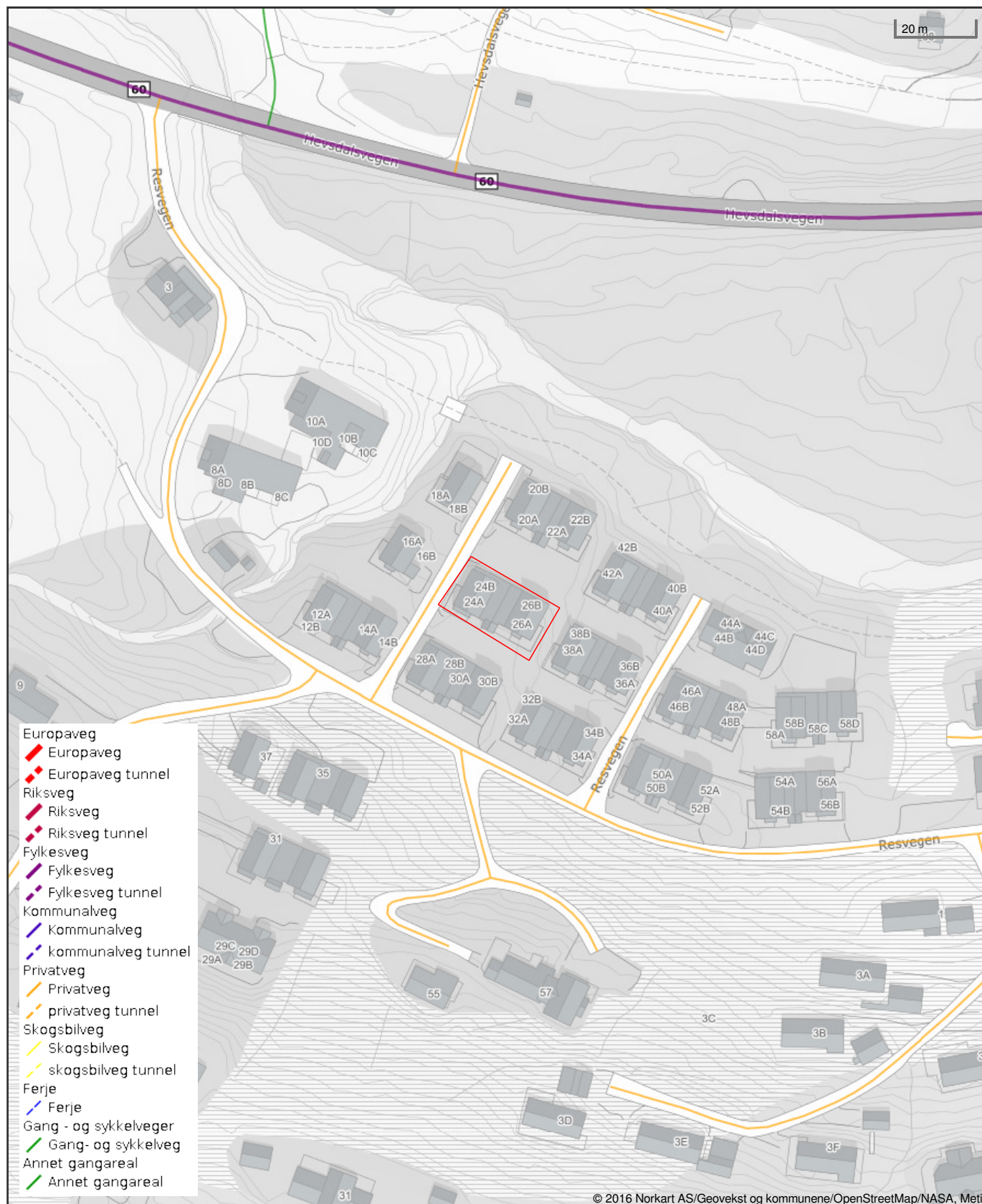
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	397,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6908226,37	Øst	388224,41

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6908237,09	388221,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,16	
2	6908241,77	388213,72	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	8,76	
3	6908229,83	388204,96	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	14,81	
4	6908224,3	388213,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,09	
5	6908214,97	388227,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,99	
6	6908227,93	388235,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,25	



Vegstatuskart for eiendom 1525 - 45/102//



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.



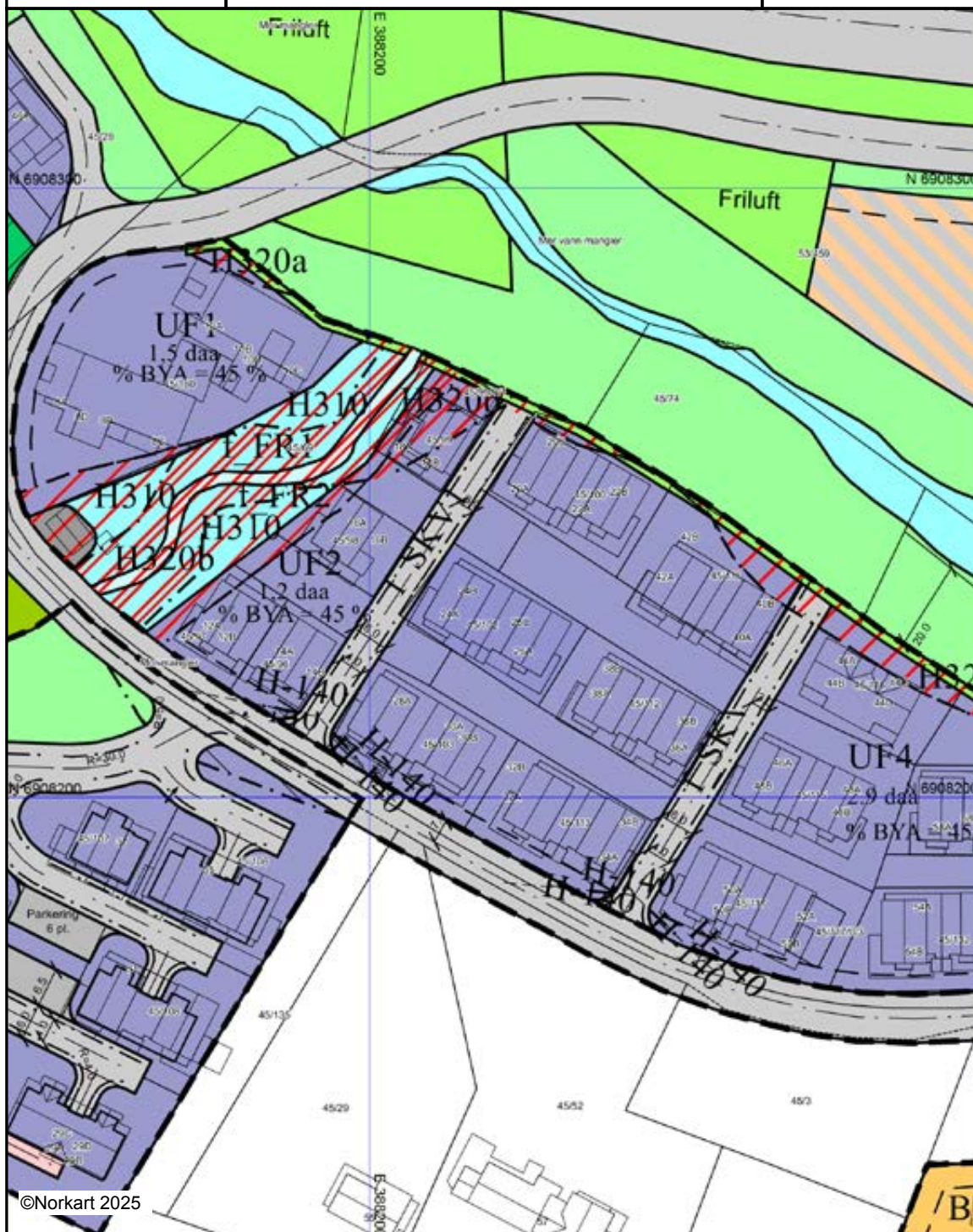
Stranda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/102/0/3
Adresse: Resvegen 26A
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Fritid- og turistformål
-  Utleiehytter
-  Skianlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastru
-  Turveg
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  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 kulturmjø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  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 gjerdast 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-rettigheter, 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.

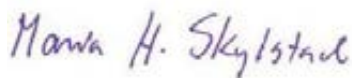
9.5- Adkomst til f LF:

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



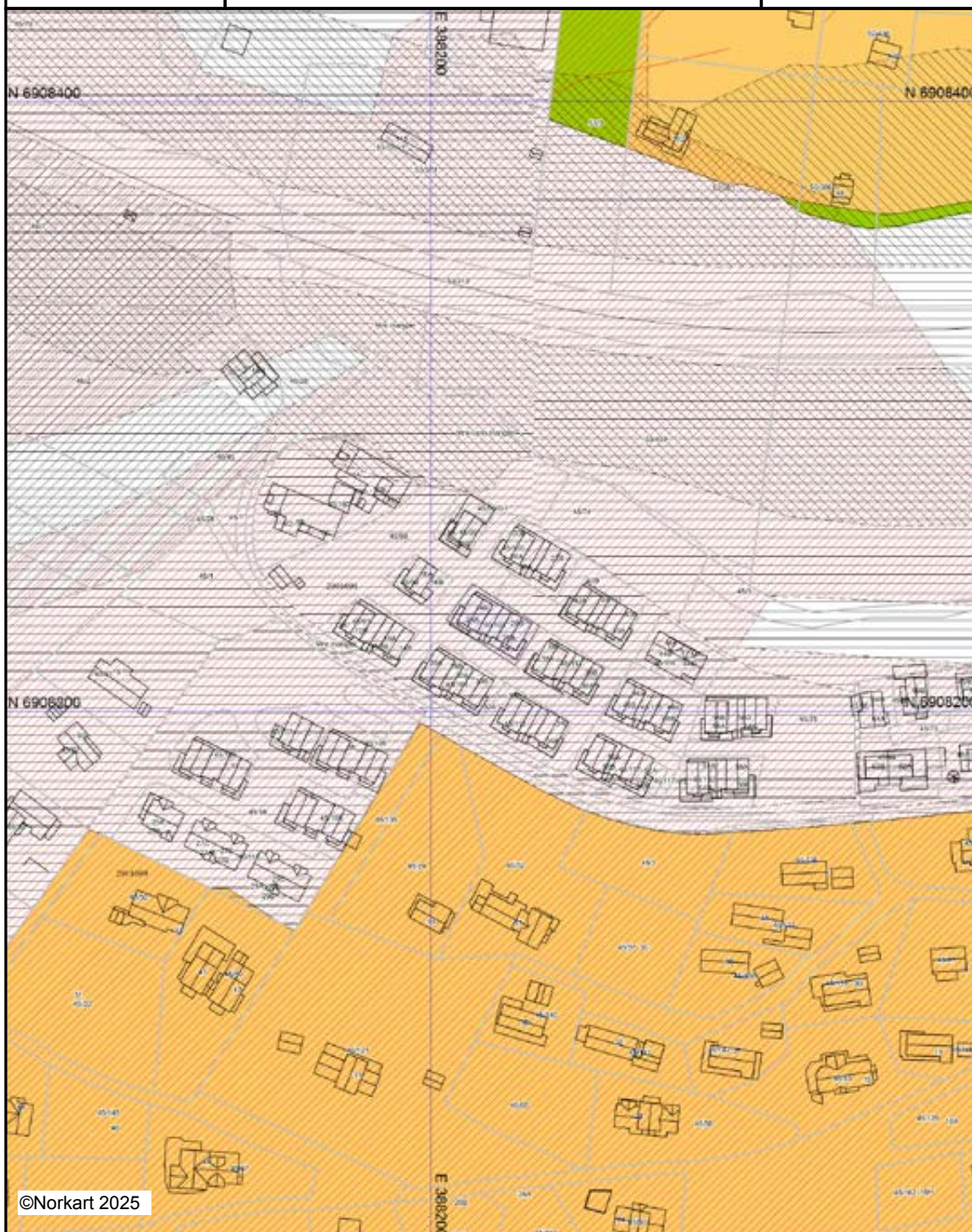
Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/102/0/3
Adresse: Resvegen 26A
Utskriftsdato: 04.11.2025
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

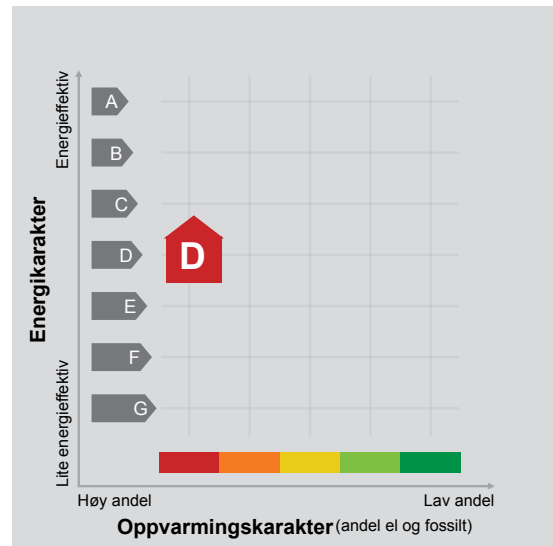
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul zone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn

ENERGIATTEST

Adresse	Resvegen 26A
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300584670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194272
Dato	01.12.2025



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.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

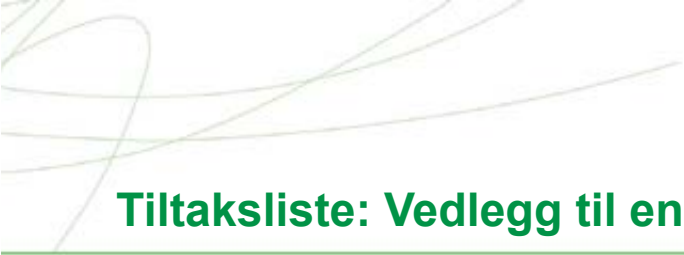
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Kjøøl - 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 17: 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 18: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.

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.

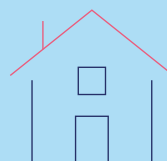
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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: 2-0254/25

Adresse: Resvegen 26A, 6200 STRANDA, gnr. 45, bnr. 102,
snr. 3 i Stranda kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.12.2025

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/