Hovslia 119

STORDAL

notar

Prisantydning Kr. 850 000,- **Boligtype** Leilighet **BRA-i/BRA Total** 51/56 kvm
Megler Adrian Haddal **Tlf** 993 65 680

NOTAR.NO

notar

Hovslia 119

Unik leilighet i Stordal med sydvendt beliggenhet | Flott utsikt | Skjermet uteområde

Adresse	Hovslia 119 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 850 000,-
Omkostninger	Kr 40 240,-
Totalpris	Kr 890 240,-
Fellesutgifter	Kr 2 000,-
BRA-i/BRA Total	51/56 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1996
Soverom	1
Etasje	1

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Hovslia 119! En vakker og kunstnerisk 2-roms leilighet med et skjermet og behagelig uteområde i Stordal. Leiligheten ligger på en sydvendt tomt med nydelig utsikt over dalen og Stordal sentrum.

Boligen fremstår koselig og personlig innredet, med en varm, naturaktig stil med treinnslag og mange planter. Den naturinspirerte fargepaletten går igjen både i vegger og gulv, og gir rommet et helhetlig og innbydende uttrykk.

Leiligheten ligger i 1. etasje, er fra 1996 og har totalt bruksareal på 56 m2. Boligen har normal standard og bygget er jevnlig vedlikeholdt. Badet ble oppgradert i 2025 og er etter dagens standard. Planløsningen består av entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig
993 65 680 / adrian@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	77

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

En livlig stue som bærer kunstnerisk preg

Kjøkkenet har en lun spisekrok med naturinspirerte detaljer

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrassen

En koselig og personlig innredet stue med varm, naturinspirert stil

Kjøkkenet har en kum i rustfritt stål med ettgrepsarmatur

Kjøkkenet har oppbevaringshyller som sikrer god lagringsplass

Benkeplater på kjøkkenet er malt, og skapene har hvite fronter

Kjøkkenet har oppbevaringshyller som sikrer god lagringsplass

Her kan du nyte en forfriskende drink

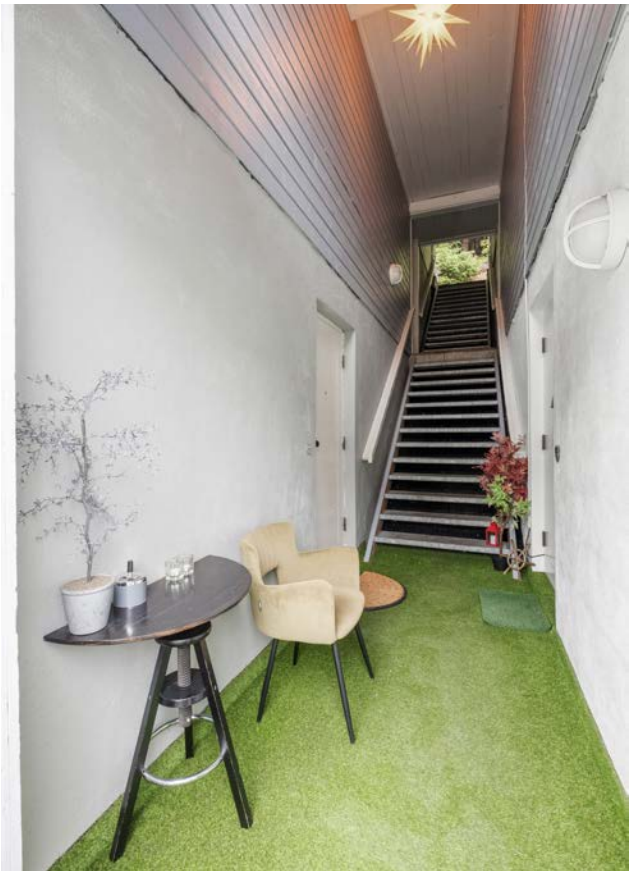
Badet har gulv av vinylbelegg med elektriske varmekabler og ble renovert i 2025

Dusjkabinett med skyvedører i glass

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater

Soverommet er av god størrelse med god plass til en stor dobbelseng

Garderoberommet har praktiske oppbevaringsløsninger med hyller og skuffer



Boden er opp trappen til høyre.

Praktisk og innbydende entré med god oppbevaringsplass og gode opphengsmuligheter

Uteområdet har en levegg som skjermer for innsyn fra fellesarealet

Planert hageområde rundt terrassen gir et behagelig uterom

Terrassen har nydelig utsikt over nærområdet og landlige omgivelser

Utsiktbilde innover dalen

Direkte adkomst til uteplassen fra boligens stue/kjøkken

Boligen ble oppført i 1996 og inneholder bad, soverom, stue/kjøkken, bod, entré og gang

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort vei til turterreng, sjø og fjell

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Hovslia 119 ligger i et rolig boligområde i Stordal, med kort vei til turterreng, fjord og fjell. Boligen har en sydvendt tomt med flott utsikt over dalen og Stordal sentrum.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og Stordal skule, samt kort vei til idrettshall og ballbinge. Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og det er ca. 13 minutter å gå til bussholdeplass med forbindelse videre i regionen.

Stordal er et koselig lokalsamfunn med gode fasiliteter for både barnefamilier og andre som ønsker en rolig hverdag omgitt av vakker natur.

ADKOMST
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Hovslia 119, 6250 STORDAL

OPPDRAGSNUMMER
2-0169/26

SELGER
Natalie Bakke

MATRIKKEL
Gårdsnummer 127, bruksnummer 318, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Hovslia 119 i Fjord kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ENERGIKLASSE
D

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 897 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiet tomt som er felles for sameiet. Sydvendt tomt med utsikt. Tomten er opparbeidet med noe plen og asfaltert gangvei opp til bygget.

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

SAMEIEBRØK
51/338

TAKST
Tilstandsrapport datert 17.08.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR
1996

BYGGEMÅTE
LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Fundamentet er utført med gulv på grunn av betong. Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng.

ETASJESKILLE
Etasjeskilleren består av gulv på grunn av betong.

VINDUER/DØRER
Ytterdør og balkongdør er utført i treverk med 2-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
På fremsiden av boligen er det en terrasse på terreng med terrassebord. Arealet rundt terrassen er belagt med kunstgress, og det er en levegg mot gangsonen/fellesarealet.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er målt forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Måleresultat: 18 vekt%.

Dette nivået ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg- og soppvekst kan etablere seg. Konstruksjonen bør følges opp for å avdekke eventuell økning i fuktnivået over tid.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Slul vurderes å være av eldre dato, men alder er ukjent.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Berederen er innebygd, noe som medfører at det ikke var mulig å kontrollere lekkasjesikring, fastslå alder eller vurdere tilstand.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger kjøpte boligen i 2012 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Sunn rør i stordal
Beskrivelse: Beskrivelse: Rørlegger og snekker. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: På bad. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Drenering

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tidligere ikkje godkjent skorstein, godkjent for ca.3 år siden av brannvesenet, det er ikkje meldt inn til kommunen.

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Drenering med kommunikasjon med faglært.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Tak(opp mot skogen)

Pkt. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Parkeringsplass, ikkje tinglyst

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
2025:
• Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det er fremvist faktura på elektrisk arbeid og rørarbeid. Badet er opplyst utført av fagfolk.
2017:
• Det ble installert luft-til-luft varmepumpe.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
I henhold til reguleringsplan datert 22.04.1975 er eiendommen regulert til Bustader

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVSHJELLANE, ØRSKOG KOMMUNE.
§ 5
Netto utnyttingsgrad skal ikkje vere større enn det som er vist på planen.
§ 6
I området skal det byggast frittliggande bustadhus i 1 etg., eventuelt med underetasje. Bustadane skal vere ein- og tomannsbustader. Der terrengtilhøva gjer det naturleg, kan bustadhusa innreiast med bustadrom i underetasje. Høgder til gesims skal ikkje vere over 3,5 m. For hus med ei høgd + underetasje skal gesimshøgda ikkje på nokon stad vere over 6,5 m. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik i høgdene der terreng og/eller nabohus gjer det naudsynt.
§ 7
Husa skal byggast innanfor dei byggegrenser som er vist på planen. Plassering og utforming skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan tillate at hus plir plassert nærare veg enn det byggegrensa viser når spesielle terrengtilhøve gjer dette naudsynt.
§ 8
Med byggemeldinga skal det sendast inn situasjonskart som i tillegg til huset skal vise:
Plassering av uthus eller garasje, sjølv om desse ikkje vert bygde samstundes med bygget som vert meldt.
Plassering av tørkestativ og bosspann.
Plassering av tomt med høgder på terrenget og naudsynt støttemurar, markerte skråningar, planlagde tre og vekster. Tre på tomta skal i størst mogleg grad vernast.
§ 9
a) I tillegg til garasje skal det planleggast 1 oppstillingsplass for bil til eigen tomt.
b) Einskilde garasjer og uthus skal berre byggast i tilknyting til hovedhuset, som tilbygg eller i underetasje. Bygningsrådet kan gje dispensasjon dersom terrengtilhøva gjer ei slik løysing vanskeleg eller urimeleg kostbar, eller andre grunnar talar for det.

I henhold til Stordal Kommune Arealplan 2003 - 2011 datert 27.11.2003 er eiendommen avsatt til Bustader

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming. Det er installert luft-til-luft varmepumpe, og eier opplyser at det er varmekabler i stue/kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD
Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass. Styreleder opplyser at det kan parkeres på naboeiendommen gnr. 127 bnr. 327 dersom det er ledig plass, men det foreligger ingen tinglyst avtale som gir rettsvern for denne bruken.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE
Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1996

Det foreligger følgende merkander:
1: Rydding i og rundt huset
2: Tilordning av tilkomstveg og parkeringsplass
3: Planering av terreng rundt bygninga.

Det foreligger søknad om byggetillatelse datert 22.06.1994

Det ble gitt byggetillatelse datert 19.12.1995

Det foreligger godkjente seksjoneringstegninger datert 21.06.1994.

Det foreligger godkjente fasadetegninger datert 22.06.1994.

Det foreligger følgende avvik fra disse:
- Opprinnelig er kjøkkenet inntegnet med et vindu, i dag er det derimot en dør som går ut til terrasseområdet.
- Det oppført en levegg som ikke opprinnelig er inntegnet på fasadetegningene.

Det foreligger derimot "søknad om oppføring av uteplass/platting med skillevegg og verandadør" datert 07.07.2014. Kommunen stadfesta i vedtaket "Med vising til plan- og bygningslova sin § 20-2, stadfestar ein hermed at bygningsstyresmakta i Stordal kommune ikkje har merknader til det omsøkte tiltaket på gnr. 127 bnr. 318 snr. 2."

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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 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 1. juli 2010.

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHOLD
Boligen går over et plan og inneholder:

1. Etasje:
BRA-i 51 kvm: Bad, soverom, stue/kjøkken, bod, entré og gang
TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-e 5 kvm: Ekstern bod

I følge selger er det også et skur på oppsiden av eiendommen som er felles for alle boenhetene

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.08.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen .

STANDARD
LEILIGHET - INNVENDIG

OVERFLATER
Gulv: På soverommet er det laminatgulv. Øvrige gulv er belagt med malt belegg. Eier opplyser at det er varmekabler i stue/kjøkken.
Vegger: Veggene er tapetsert. Stedvis er det dekormalte motiver på veggene.
Himling: Himlingen har malte plater og malte, glatte flater.

KJØKKEN
Kjøkkenet har en enkel innredning med åpne hyller og benkeplater i malt utførelse. Enkelte skap har hvite fronter, mens resterende del har forheng i stoff. Det er kjøkkenkum i rustfritt stål med ettgrepsarmatur og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer omfatter kjøl- og fryseskap og en frittstående komfyr med keramisk koketopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift fra 2017. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket av plast. Det vanntette sjiktet består av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning med skuffer, benkeplate og toppmontert servant med ettgrepsarmatur. Over servanten er det et rundt speil med belysning, og det er et høyskap for oppbevaring. Videre er det et dusjkabinett med skyvedører i glass, håndusj og takdusj. Vaskemaskin er plassert i rommet. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er fremvist faktura på elektrisk arbeid og rørarbeid, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmepumpe: Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2017. Det er fremvist dokumentasjon på service utført 20.02.2025.
- Varmtvannstank: Det er installert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Berederen er innebygd.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Det er etablert to utvendige stikkontakter ved uteplass.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

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

HVITEVARER
Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følger leiligheten:
- TV i stuen
- Kommode i uteboden
- Hvitevarer: kjøleskap, komfyr og vaskemaskin

Avviker fra bransjens tilbehørsliste – selger tar dette med seg (unntak fra at fastmontert normalt følger):
- Klokke i kroken i stuen, til venstre for påfuglen
- Himling over sengen
- Dorullhenger
- Knivmagneter (over kjøkkenbenken)
- Kaffefilterholder (over kjøkkenbenken)

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 51 m² Bad, soverom, stue/kjøkken, bod, entré og gang

2. etasje
BRA-e: 5 m² Ekstern bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
4 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 850 000,-

VERDITAKST
Kr 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 10 332,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer feiing- og tilsynsgebyr, avløp og renovasjon.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

INFO EIENDOMSSKATT
Fjord kommune har ikke eiendomskatt

FELLESKOSTNADER
Kr. 2 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostandene inkluderer felles forsikring og vedlikehold

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 353 187,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 1 412 747,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 850 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 21 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 40 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 890 240,- (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:

1578/127/318/2:
21.09.1995 - Dokumentnr: 13147 - Bestemmelse iflg. skjøte
Byggefrist 2 år fra dbf. skjøte.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1578 Gnr:127 Bnr:318
Gjelder denne registerenheten med flere
DVS: Stordal kommune solgte tomta til Sunnmøre Boligstiftelse for kr 22.440, med krav om byggestart innen 2 år og at kommunen har rett til å legge/vedlikeholde vann- og kloakkledninger på eiendommen.

10.11.2000 - Dokumentnr: 14864 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1578 Gnr:127 Bnr:327
Overført fra: Knr:1578 Gnr:127 Bnr:318
Gjelder denne registerenheten med flere
DVS: Eieren av gnr. 127 bnr. 318 bekrefter at det finnes en sti til Høgsvoda, og at denne stien skal få fortsette å gå der den går i dag (og også i fremtiden).
Hvor går stien: Den starter i nordøstre hjørne av gnr. 127 bnr. 327, går nordover, og innenfor bnr. 318 følger den nær vestgrensen til den eiendommen.

16.02.2011 - Dokumentnr: 128230 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/338

01.01.2020 - Dokumentnr: 900202 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1526 Gnr:127 Bnr:318 Snr:2

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

GRUNNBOKSDATO
27.08.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
IF

OM SAMEIET
Sameiet har de siste 10+ årene gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringstiltak på eiendommen:
• 2015: Hele bygningen ble malt utvendig.
• 2016–2017: Taket på byggets nordside ble rehabilitert med nytt undertak. Taket ble lektet opp på nytt, og takstein ble sikret med skruer for økt robusthet og levetid.
• 2023: Sameiet kjøpte inn snøfreser for brøyting av fellesarealer vinterstid.
• 2024: Veien opp til parkeringsområdet fikk nytt asfaltdekke.
• 2024: Det ble montert brannstiger for beboerne i 3. etasje
• 2025: Parkeringsområdet ble utvidet for å gi bedre parkeringskapasitet for beboerne.
• 2025: Arbeid med å forbedre dreneringen rundt bygningen er igangsatt for å redusere risikoen for fukt- og vannrelaterte utfordringer.
• 2026: Sameiet er i ferd med å etablere ytterligere parkeringsplasser på sameiets tomt for å øke tilgjengelighet og parkeringskapasitet.
• Løpende vedlikehold: Det er i denne perioden også gjort andre større og mindre vedlikeholdstiltak på parkeringsområder, terrassegulv, fellesarealer og utvendig på hus.

Tiltakene er gjennomført som en del av sameiets løpende arbeid med vedlikehold, oppgradering og verdibevaring av eiendommen. Sameiet har hatt fokus på både bygningsteknisk vedlikehold, brannsikkerhet, utvikling av uteområder og forbedring av felles fasiliteter.

ANDEL FORMUE
Kr. 15 000,- pr. 31.07.2026

FORRETNINGSFØRER

Ingjarl Skarvøy

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
16.09.2026

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

MEGLER
Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: adrian@notar.no
Mobil: 993 65 680

ANSVARLIG MEGLER
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 25 000 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Fasadetegninger
- Seksjoneringstegninger
- Vedtekter
- Midlertidig brukstillatelse
- Reguleringsplankart
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

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.

BUDGIVNING

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

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

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

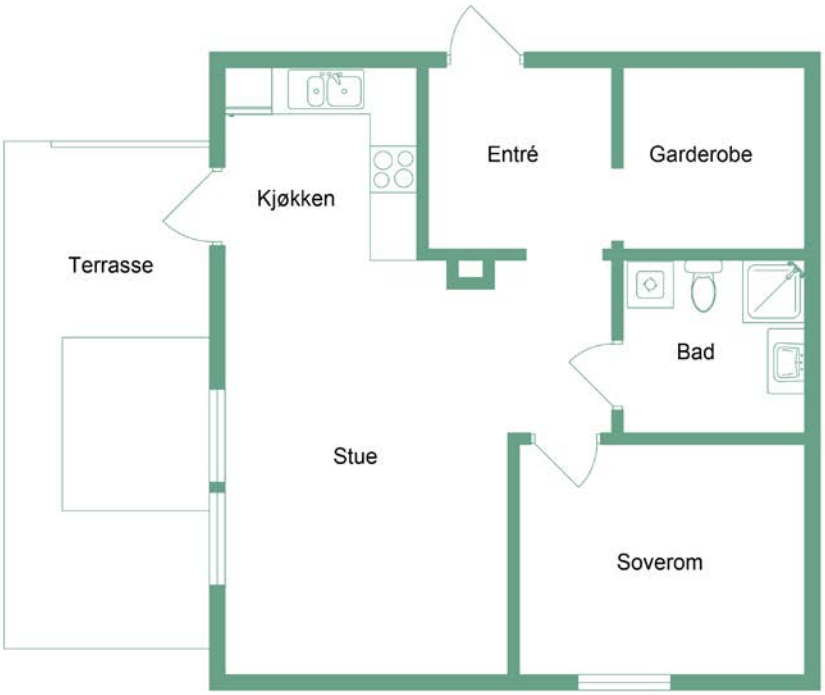
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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



Hovslia 119

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

HOVSLIA 119

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Fasadetegninger
- Seksjoneringstegninger
- Vedtekter
- Midlertidig brukstillatelse
- Reguleringsplankart
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

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.

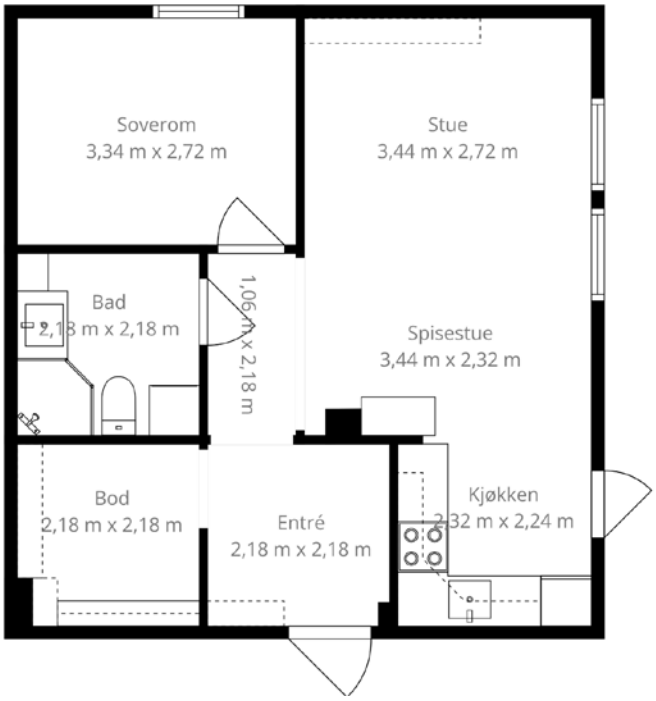
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hovslia 119 , 6250 STORDAL
FJORD kommune
gnr. 127, bnr. 318, snr. 2

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1377 **Eiendomsverdi ref nr:** AW5259

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

D
ENERGIMERKE

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.

Naava Takst AS

Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
På fremsiden av boligen er det en terrasser på terreng med terrassebord. Arealet rundt terrassen er belagt med kunstgress.
Levegg mot gangsove/fellesareal.

INNVENDIG Gå til side

På soverommet er det laminatgulv. Øvrige gulv er belagt med malt belegg. Eier opplyser at det er varmekabler i stue/kjøkken, men disse er ikke funksjonstestet.
Veggene er tapetsert. Himlingen har malte plater og malte, glatte flater. Stedvis er det dekormalte motiver på veggene.
Gulv på grunn av betong.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er pipe av ukjent materiale, men det er ikke etablert ildsted i boligen. Pipa er ikke nærmere tilstandsvurdert. Se eventuelle rapporter fra det lokale feiervesenet.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng på soverom. Det er målt forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Måleresultat: 18 vekt%.

Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk. Til orientering:

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom
- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk
- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt
- 25 vekt% og over: fare for råte

Målingen på 18 vekt% ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg/sopp kan etablere seg. Nivået tilsier ikke i seg selv råteskade, men viser at konstruksjonen er fuktbelastet og bør overvåkes, slik at en eventuell økning fanges opp over tid. Fuktnivået i slike konstruksjoner varierer med årstid og vær, og det kan ikke utelukkes høyere verdier på andre tidspunkt.

På befaringstidspunktet var det plassert en avfukter i kjelleren.
Innvendige dører er malte glatte dører. På enkelte dører er det malte motiver.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er fremvist faktura på elektrisk arbeid og rørarbeid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på våtrommet. Badet er opplyst utført av fagfolk.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluk.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning med skuffer, benkeplate og toppmontert servant med ettgrepsarmatur. Over servanten er det rundt speil med belysning.
Videre er det høyskap for oppbevaring.

Det er dusjkabinett med skyvedører i glass, hånddusj og takdusj.
Vaskemaskin er plassert i rommet.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 9 vekt%. (Tørt treverk)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en enkel innredning med åpne hyller og benkeplater i malt utførelse. Enkelte skap har hvite fronter, mens resterende del har forheng i stoff. Det er kjøkkenkum i rustfritt stål med ettgrepsarmatur.

Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl- og fryseskap, frittstående komfyr med keramisk koketopp og stekeovn, samt kjøkkenventilator over komfyren. Det er ikke registrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har i tillegg åpne oppbevaringshyller og enkelte løse skap og møbler.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er fremvist dokumentasjon på service utført på varmepumpen 20.02.2025.
Det er installert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Berederen er innebygd, noe som medfører at det ikke var mulig å kontrollere lekkasjesikring, fastslå alder eller vurdere tilstand.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Det er etablert to utvendige stikkontakter ved uteplass.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

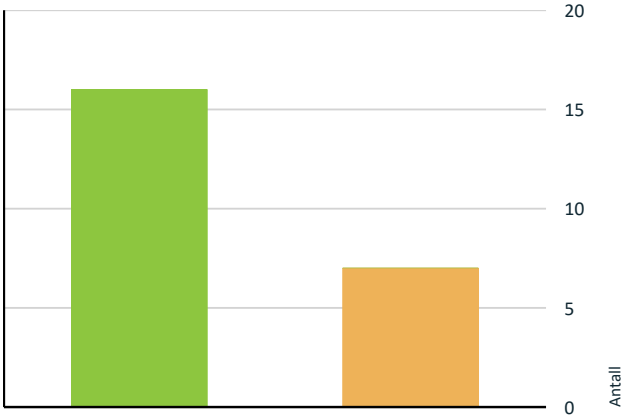
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

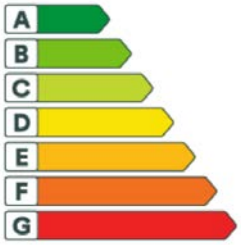
Boligens energimerking

Beskrivelse

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.

Energimerke

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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
På fremsiden av boligen er det en terrasser på terreng med terrassebord. Arealet rundt terrassen er belagt med kunstgress. Levegg mot gangsove/fellesareal.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
På soverommet er det laminatgulv. Øvrige gulv er belagt med malt belegg. Eier opplyser at det er varmekabler i stue/kjøkken, men disse er ikke funksjonstestet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetsert. Himlingen har malte plater og malte, glatte flater. Stedvis er det dekormalte motiver på veggene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulv på grunn av betong.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe av ukjent materiale, men det er ikke etablert ildsted i boligen. Pipa er ikke nærmere tilstandsvurdert. Se eventuelle rapporter fra det lokale feiervesenet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng på soverom. Det er målt forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Måleresultat: 18 vekt%.

Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk. Til orientering:

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom
- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk
- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt
- 25 vekt% og over: fare for råte

Målingen på 18 vekt% ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg/sopp kan etablere seg. Nivået tilsier ikke i seg selv råteskade, men viser at konstruksjonen er fuktbelastet og bør overvåkes, slik at en eventuell økning fanges opp over tid. Fuktnivået i slike konstruksjoner varierer med årstid og vær, og det kan ikke utelukkes høyere verdier på andre tidspunkt.

På befaringstidspunktet var det plassert en avfukter i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er målt forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Måleresultat: 18 vekt%.

Dette nivået ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg- og soppvekst kan etablere seg. Konstruksjonen bør følges opp for å avdekke eventuell økning i fuktnivået over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å overvåke fuktnivået i vegg mot terreng over tid for å avdekke eventuell økning, da forhøyede verdier kan føre til mugg- og soppvekst samt skader på konstruksjonen.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom fuktnivået øker, for å unngå utvikling av råte og redusert bæreevne i veggen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører. På enkelte dører er det malte motiver.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura på elektrisk arbeid og rørarbeid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på våtrommet. Badet er opplyst utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett for å lede dusjvann direkte i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Slul vurderes å være av eldre dato, men alder er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Sluket vurderes å være av eldre dato, og ukjent alder medfører usikkerhet om tilstand og levetid.
Det anbefales jevnlig tilsyn og regelmessig rensing for å redusere risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning med skuffer, benkeplate og toppmontert servant med ettgrepsarmatur. Over servanten er det rundt speil med belysning. Videre er det høyskap for oppbevaring.

Det er dusjkabinett med skyvedører i glass, håndusj og takdusj. Vaskemaskin er plassert i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 9 vekt%. (Tørt treverk)

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en enkel innredning med åpne hyller og benkeplater i malt utførelse. Enkelte skap har hvite fronter, mens resterende del har forheng i stoff. Det er kjøkkenkum i rustfritt stål med ettgrepsarmatur.

Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl- og fryseskap, frittstående komfyr med keramisk koketopp og stekeovn, samt kjøkkenventilator over komfyren. Det er ikke registrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har i tillegg åpne oppbevaringshyller og enkelte løse skap og møbler.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er fremvist dokumentasjon på service utført på varmepumpen 20.02.2025.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Berederen er innebygd, noe som medfører at det ikke var mulig å kontrollere lekkasjesikring, fastslå alder eller vurdere tilstand.

Vurdering av avvik:

• Berederen er innebygd, noe som medfører at det ikke var mulig å kontrollere lekkasjesikring, fastslå alder eller vurdere tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon slik at lekkasjesikring, alder og tilstand kan vurderes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Det er etablert to utvendige stikkontakter ved uteplass.

Vurdering av avvik:

• Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentnasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/51 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Entré, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovslia 60 ,6250 STORDAL 67 m² 1996 2 sov	24-05-2022	1 200 000	**1 100 000**		1 100 000	**16 418**
2	Hovslia 119 ,6250 STORDAL 46 m² 1995 1 sov	18-02-2025	825 000	**780 000**		780 000	**15 000**
3	Vinjehjellane 175F ,6250 STORDAL 68 m² 1992 2 sov	25-03-2021	890 000	**800 000**		800 000	**11 765**
4	Vinjehjellane 175B ,6250 STORDAL 74 m² 1991 2 sov	16-06-2019	890 000	**700 000**		700 000	**9 459**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	570 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 950 000**

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

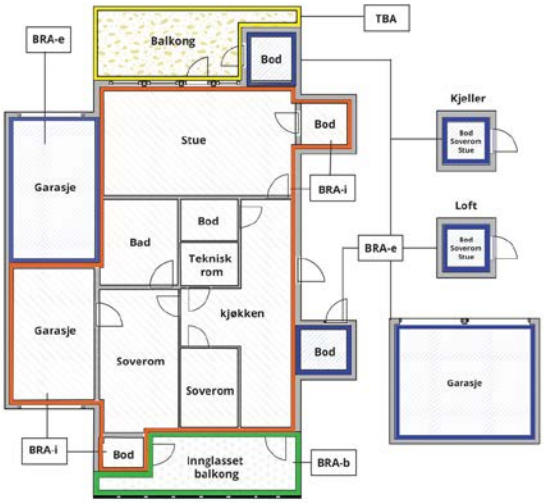
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51			51	4
2. Etasje		5		5	
SUM	**51**	**5**			**4**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, bod, entré, gang		
2. Etasje		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.8.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1578 FJORD	127	318		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovslia 119

Hjemmelshaver
Bakke Natalie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Hovslia i Stordal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger ihht. reguleringsplan for bustadfelt Hovshjellane, datert 22.04.1975.

Om tomten

Eiet tomt på ca 896 m² som er felles for sameiet. Sydvendt tomt med utsikt. Tomten er opparbeidet med noe plen og asfaltert gangvei opp til bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.08.2026	Hovslia 119, 6250 STORDAL	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2026	Innhentet av takstmann. Ukjent hvem som har utarbeidet energiattesten.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0169/26

Selger 1 navn
Natalie Bakke

Gateadresse
Hovslia 119

Poststed	Postnr
STORDAL	6250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	13
Antall måneder	8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0169/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger og snekker, gulvbelegg av pensjonert gulvlegger.
Arbeid utført av	Sunn rør i stordal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere ikkje godkjent skorstein, godkjent for ca.3 år siden av brannvesenet, det er ikkje meldt inn til kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenering med kommunikasjon med faglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0169/26

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak(opp mot skogen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Parkeringsplass, ikkje tinglyst.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0169/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0169/26

Adresse **Hovslia 119, 6250 STORDAL**	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328513**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16711675**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **318**
Seksjonsnummer **2**	Brukseiningsnummer **H0102**

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarma bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,21 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 002 kWh**

Hovslia 119, 6250 STORDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Hovslia 119, 6250 STORDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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. Montér 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

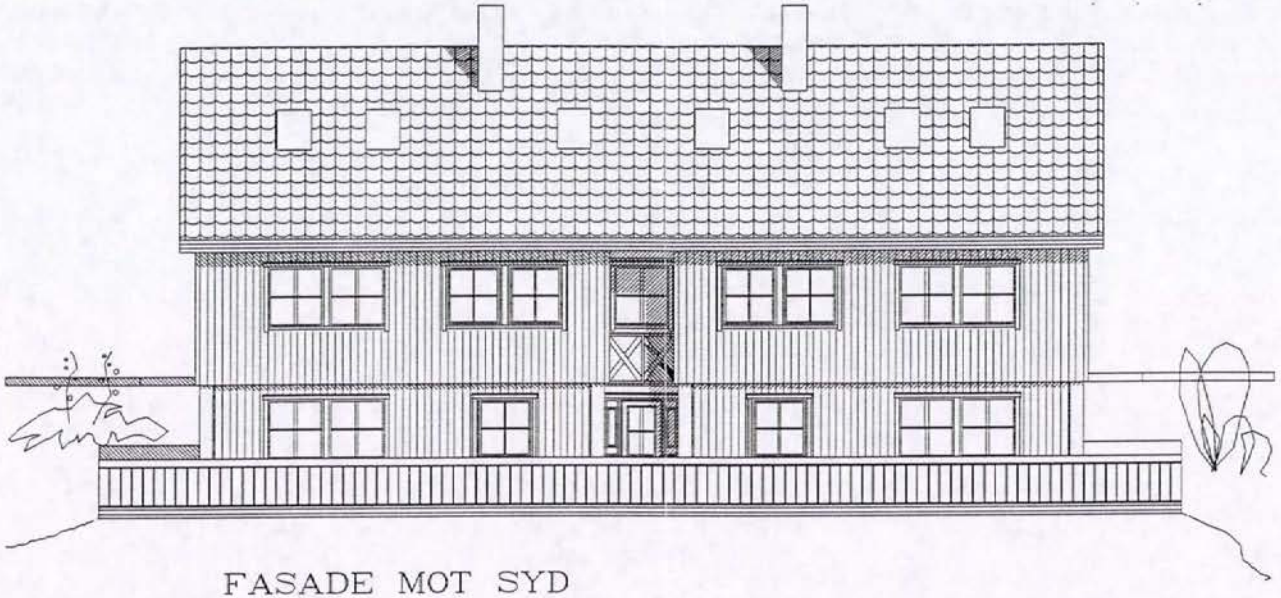
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

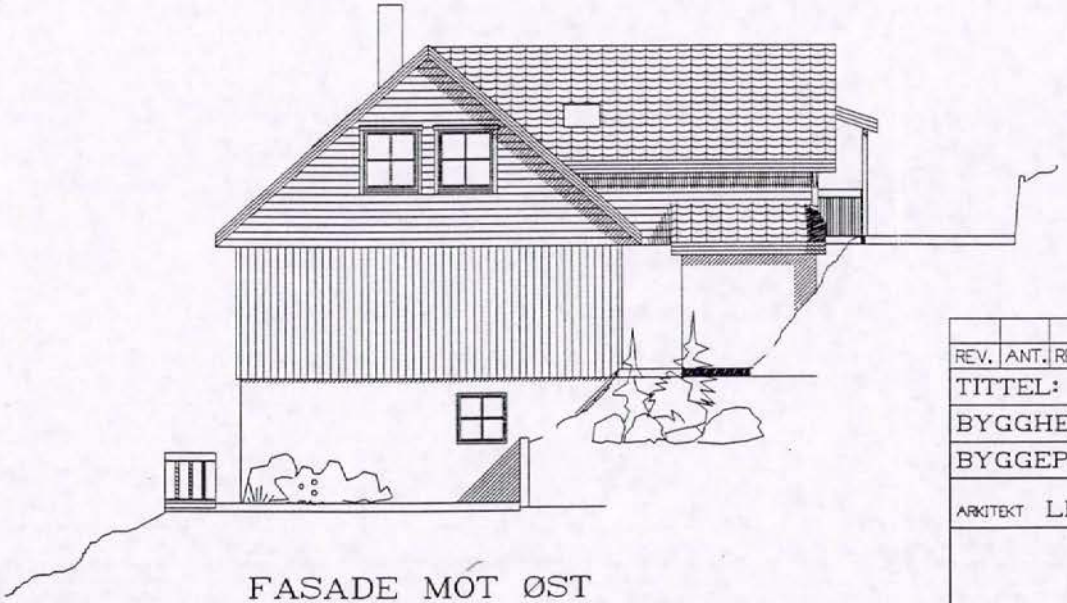
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no



FASADE MOT SYD



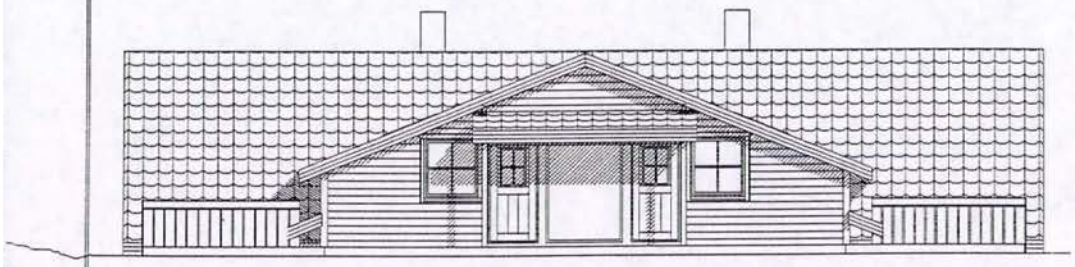
FASADE MOT ØST

STORDAL KOMMUNE
TEKNISK STAT
Reg.nr. | Sakbet. BT.
17. 06. 94
Arkitekt P L42
Arkitekt B
Jur. 734 | Dokn. 625
Kommentar

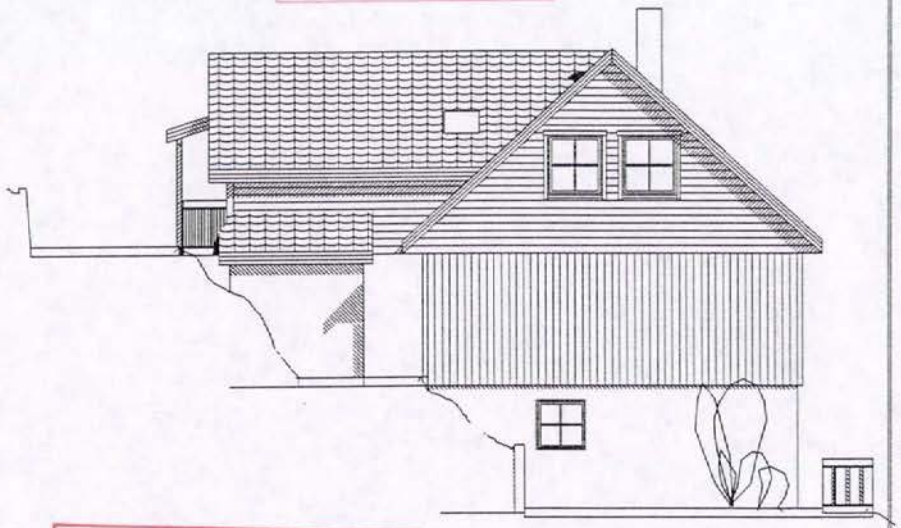
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:		FASADE SYD OG ØST	MÅL:	1:100
BYGGHERRE:			DATO:	09.06.94
BYGGEPLASS:		6-mannsboliger Stordal	TEGN:	
ARKITEKT		LEITE OG HOWDEN a.s RADSTUGT.5 6003 ALESUND TLF 70126751	SAK.NR:	
		TEAM Boliger TEAM BOLIGER AS	PROSJEKT: 94195	
			SAKSBEHANDLER: Karl Karlsen	6.

TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TEAM BOLIGER A/S IKKE MEDVIRKER I.

STORDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Regnr. BT
17. 06. 94
Arkivsak P L42
Arkivsak S
Jnr. 734 Dato 625
Kassasjon



FASADE MOT NORD



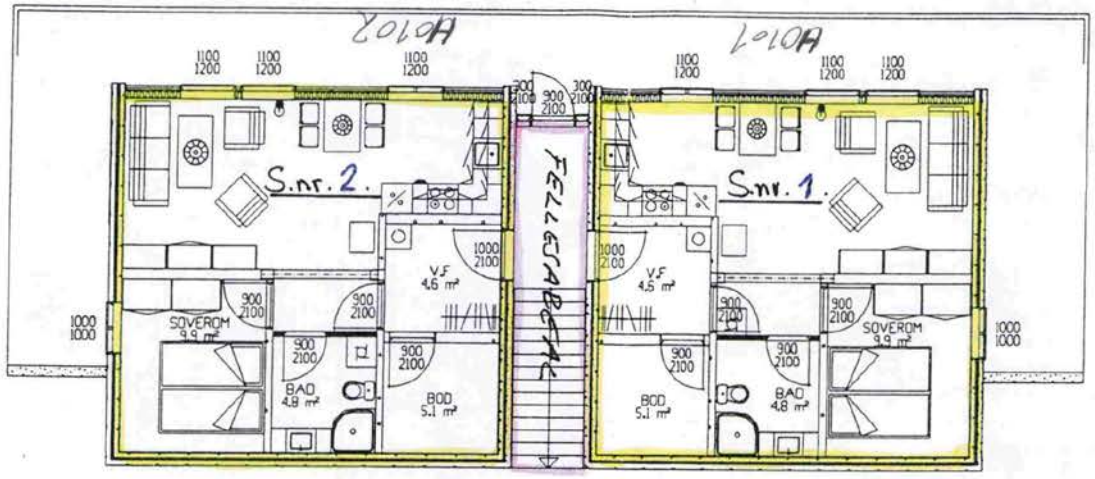
FASADE MOT VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SETT AV
☐ Hovudutvalet for teknisk sektor, bygningsrådet.
☒ Bygningssjefen
☐ Sak nr 12/94 Dato 22.06.94

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:		FASADE NORD og VEST	MÅL:	1:100
BYGGHERRE:			DATO:	09.06.94
BYGGEPLASS:		6-mannsboliger Stordal	TEGN:	
ARKITEKT		LEITE OG HOWDEN a.s RADSTUGT.5 6003 ALESUND TLF 70126751	SAK.NR:	
TEAM Boliger TEAM BOLIGER AS			PROSJEKT: 94195	
			SAKSBEHANDLER: Karl Karlsen	5.

TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TEAM BOLIGER A/S IKKE MEDVIRKER I.

GODKJENT PÅ VILKÅR SETT AV
☐ Hovudutvalet for teknisk sektor, bygningsrådet.
☒ Bygningssjefen
☐ Sak nr 11/94 Dato 21.06.94



12.

PLAN U. ETG.
HYBELLEILIGHET E.

BTA = 66.0 m²
BRA = 66.0 m²
BA = 57.0 m²

PLAN U. ETG.
HYBELLEILIGHET F.

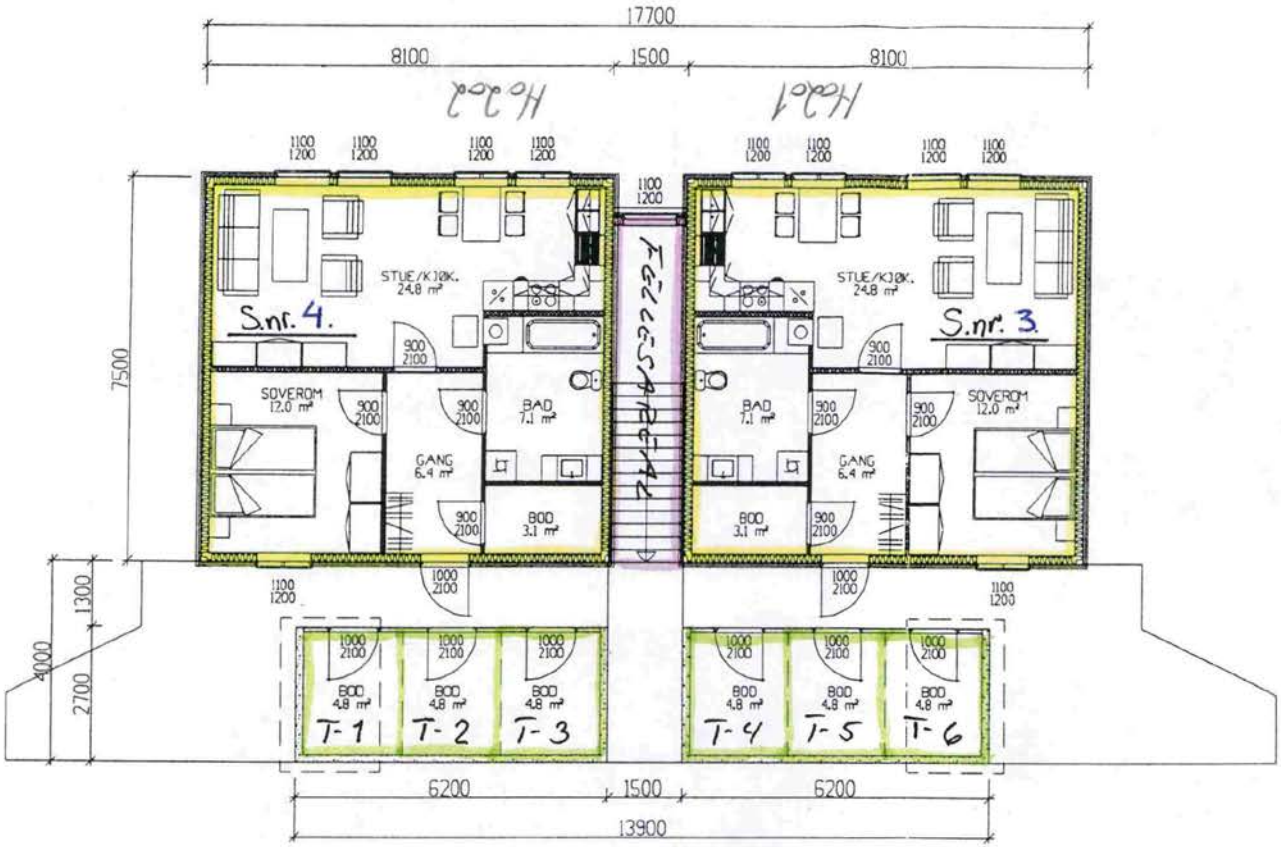
BTA = 66.0 m²
BRA = 66.0 m²
BA = 57.0 m²

BT
17. 06. 94
L 42
933 624

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:		PLAN U. ETG. Gnr. 127, Bnr. 318	MAL:	1:100
BYGGHERRE:			DATO:	09.06.94
BYGGEPLASS:		6-mannsboliger Stordal	TEGN:	EWE/ewe
ARKITEKT		LEITE OG HOWDEN a.s RADSTUGT.5 6003 ALESUND TLF 70126751	SAK.NR:	
			PROSJEKT:	94195
			SAKSBEHANDLER:	Karl Karlsen 3.

TEAM Boliger
TEAM BOLIGER AS

TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TEAM BOLIGER A/S IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1. ETG.
LEILIGHET A.

BTA = 66.0 m²
BRA = 66.0 m²
BA = 61.0 m²

PLAN 1. ETG.
LEILIGHET B.

BTA = 66.0 m²
BRA = 66.0 m²
BA = 61.0 m²

BRA-K = 400.0 m²

GO ...JENT PÅ VILKÅR SETT AV
☐ ...tvalet for teknisk ... byggningsrådet.
☒ ...ningssjefen
[ ] S... 11/94 Dato 2/06.94

14. 12. 95

BT

17. 06. 94

L42

733. 624

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:		PLAN 1. ETG., Gnr. 127, Bnr. 318	MAL:	1:100
BYGGHERRE:			DATO:	09.06.94
BYGGEPLASS: 6-mannsboliger Stordal			TEGN:	EWE/ewe
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s RADSTUGT.5 6003 ALESUND TLF 70126751			SAK.NR:	
TEAM Boliger TEAM BOLIGER AS			PROSJEKT: 94195	
			SAKSBEHANDLER: Karl Karlsen 1.	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TEAM BOLIGER A/S IKKE MEDVIRKER I.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOVSLIA 119

Vedtatt i sameiermøte
den, 05.07.2024
i med hold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Hovslia 119», og har gårdsnummer 127 og bruksnummer 318 i Fjord kommune.

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 antall medlemmer. Styret skal ha en leder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøte med vanlig flertall.

Styremedlemmer fungerer i 2 år av gangen.
Første året skal 2 av styremedlemmene velges for to år, og ett av styremedlemmene og varemedlem for ett år. Påfølgende år velges 2 styremedlemmer hvert år.

3. SIGNATURRETT - STYRETS RETT TIL Å REPRESENTERE SAMEIET UTAD

Signaturrett er tildelt 2 styremedlemmer i fellesskap.

4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

Stordal

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)

Team Boliger A/S
Myrabakken
6010 Ålesund

Byggherre (namn, adresse)

Sunnmøre Boligstiftelse
Boks 232
6001 Ålesund

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
06.06.94 Hovshjellane	127	318	tomt nr. 50	

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
06.06.94	nybygg	boligbygg m/6 leilegh.

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjonssak	22.06.94	12/94

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

1: Rydding i og rundt huset
2: Tilordning av tilkomstveg og parkeringsplass
3: Plannering av terreng rundt bygninga.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

6 mnd.

Underskrift

Stad: Stordal 06.02.96

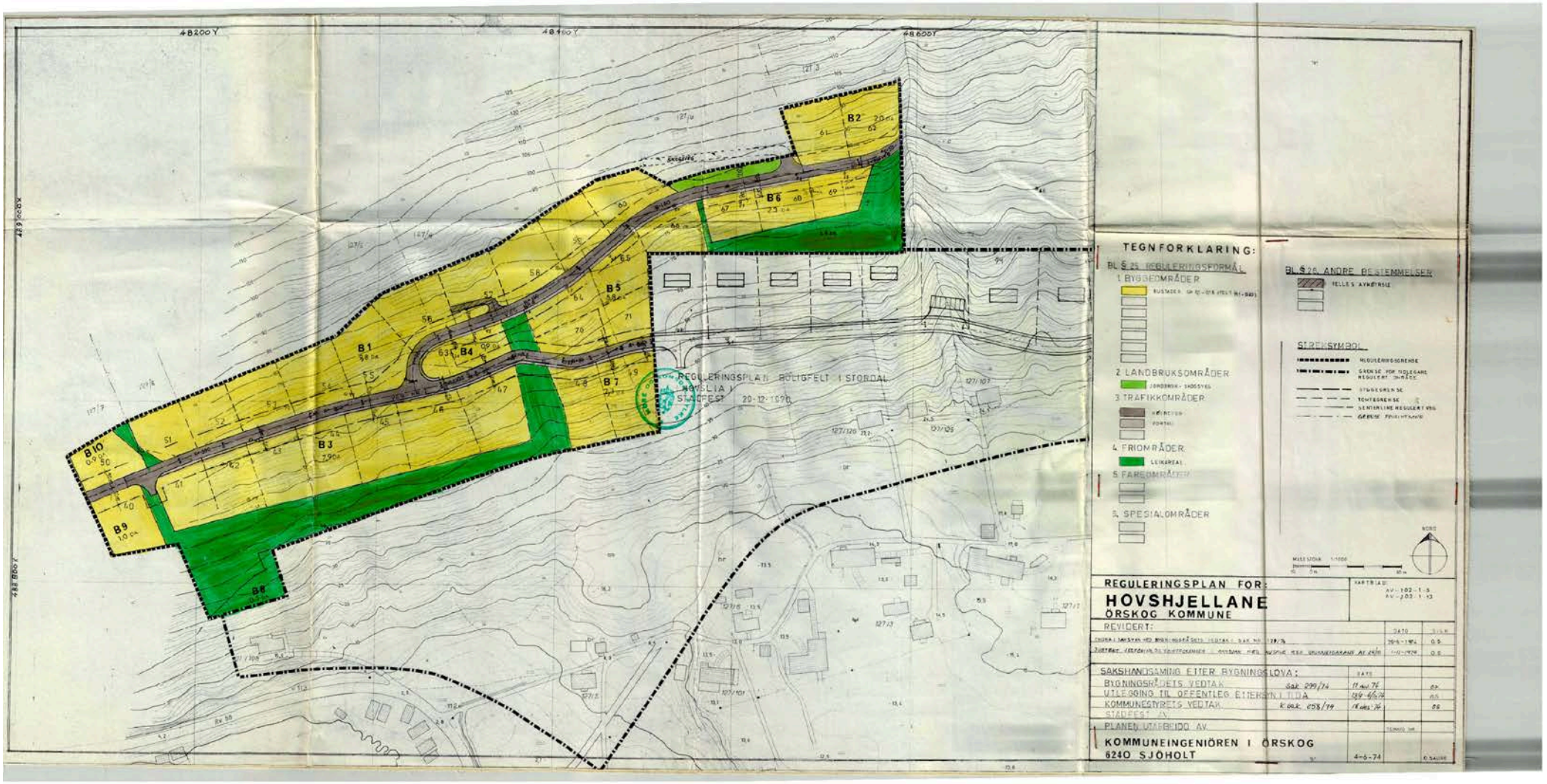
Dato:

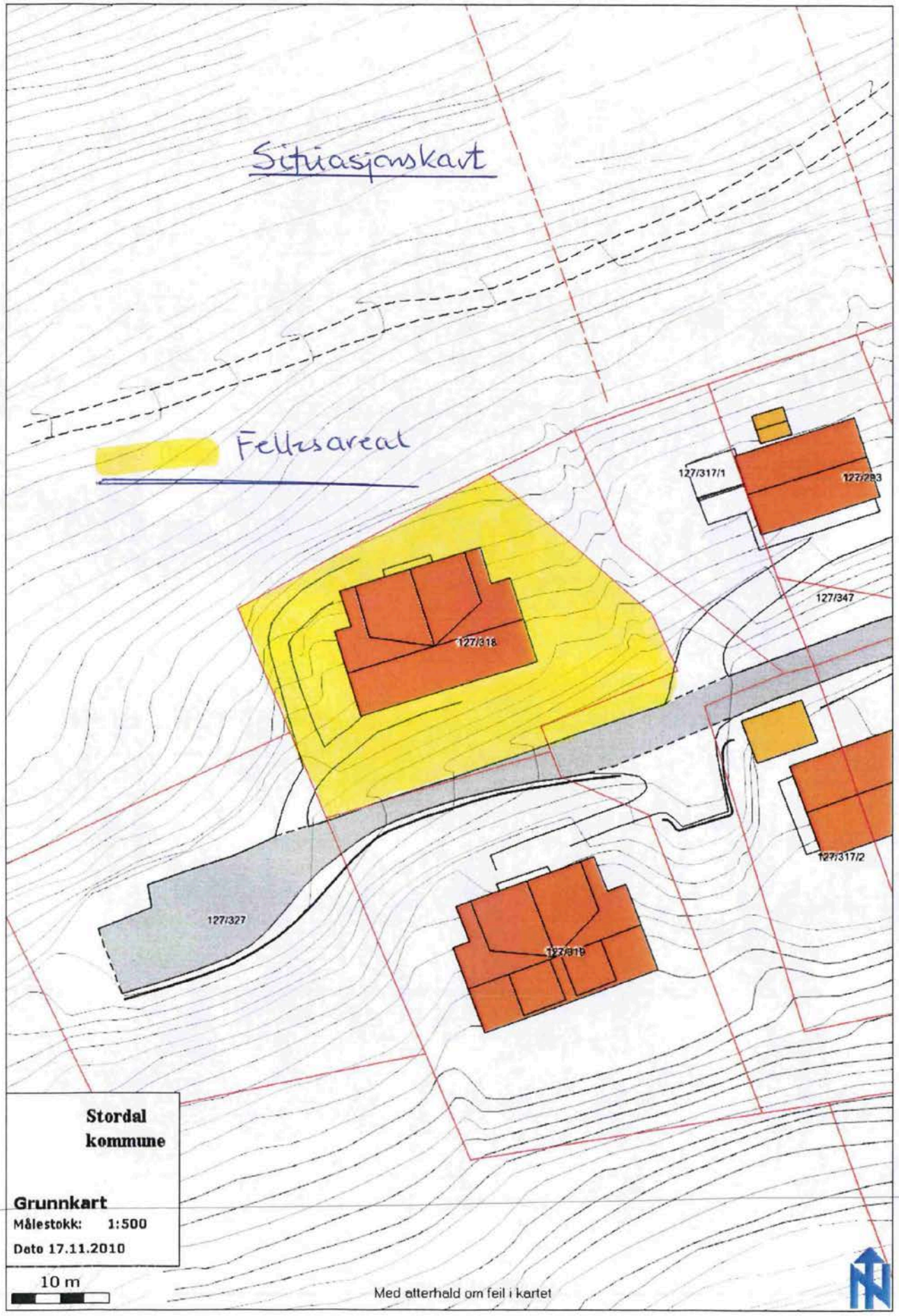
Stempel/underskrift:

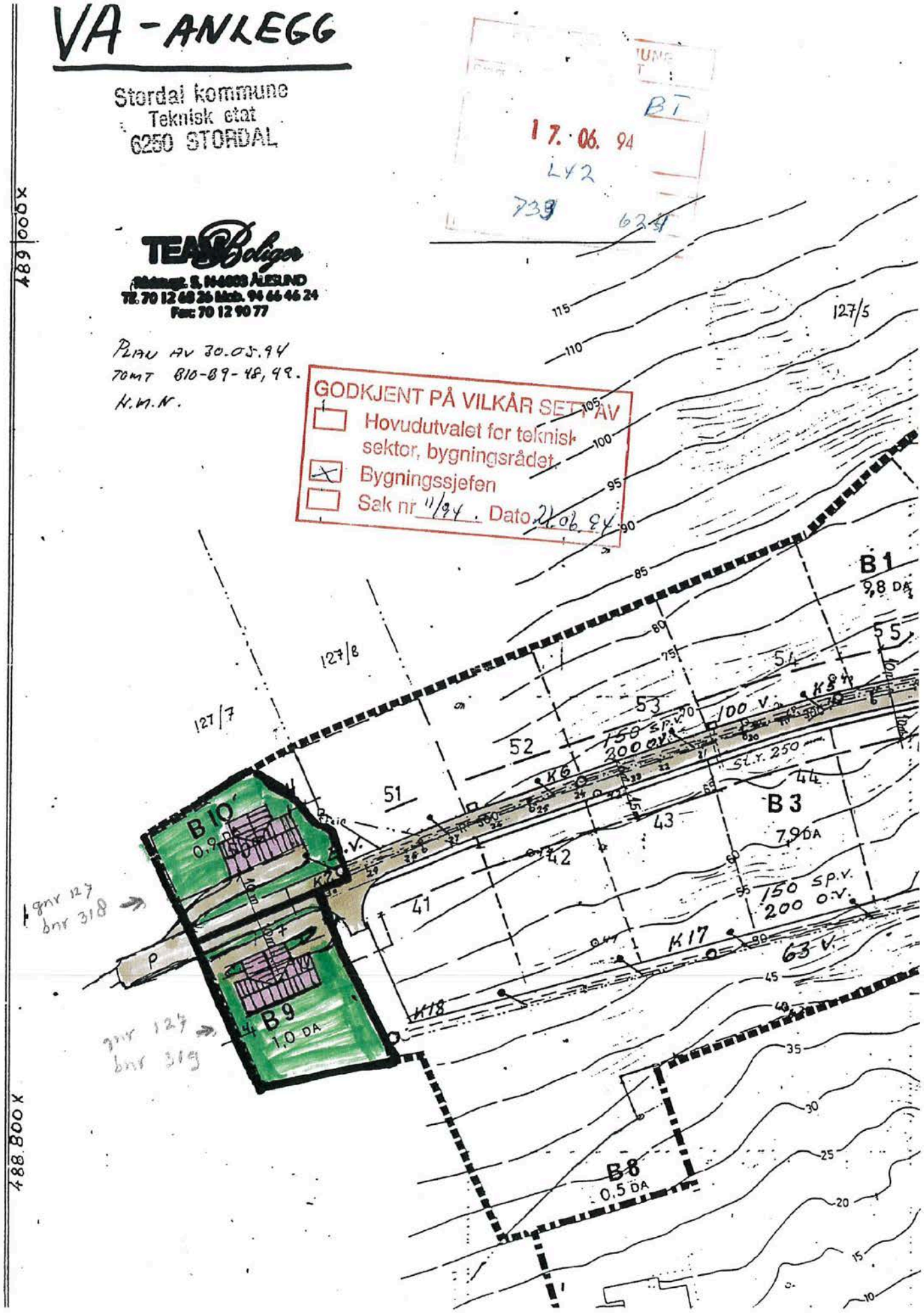
Kopi sendt til

	Namn	Adresse
[X] ansvarshavande	Bernt Ove Blomvik	Skoggjerde 12, 6030 Langevåg
[ ] andre	Jonny Honningsvåg c/o Team Boliger A/S	Myrabakken 6010Ålesund
	Namn	Adresse
	Namn	Adresse

K-blankett **5138 N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-92


48200Y
48400Y
48600Y
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
REGULERINGSPLAN BOLIGFELT I STORDAL
HOVSLIA I
STADFEST 20-12-1976
TEGNFORKLARING:
BL § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOL
NORD
REGULERINGSPLAN FOR:
HOVSHJELLANE
ØRSKOG KOMMUNE
REVIDERT:
SAKSHANDSAMING ETTER BYGNINGSLOVA:
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDA
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFEST AV
PLANEN UTARBEIDD AV
KOMMUNEINGENIØREN I ØRSKOG
6240 SJØHOLT
4-6-74


Situasjonskart
Fellesareal
127/317/1
127/293
127/347
127/318
127/317/2
127/327
127/319
Stordal kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 17.11.2010
10 m
Med atterhald om feil i kartet


VA - ANLEGG
Stordal kommune
Teknisk etat
6250 STORDAL
17. 06. 94
BT
L42
739
624
TEAM Boliger
Rådmugt. 5, N-6003 ÅLESUND
Tlf. 70 12 68 26 Mob. 94 66 46 24
Fax: 70 12 90 77
PLAN AV 30.05.94
TOMT B10-B9-48, 49.
H.M.N.
GODKJENT PÅ VILKÅR SETT AV
Hovudutvalet for teknisk sektor, bygningsrådet
Bygningssjefen
Sak nr 11/94. Dato 21.06.94
489 000 X
488 800 X
127/5
127/8
127/7
B1
9,8 DA
B3
7,9 DA
B10
0,9 DA
B9
1,0 DA
B8
0,5 DA
gnr 127
bnr 318
gnr 127
bnr 319
150 SP.V.
200 O.V.
100 V.
St.r. 250
63 V.
K17
K18
K6
K5
K2
P

Nabolagsprofil

Hovslia 119

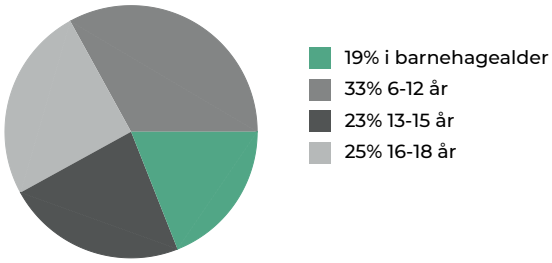
Offentlig transport

Stordal Linje 210	13 min 1.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 6 min

Skoler

Stordal skule (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	20 min 1.9 km
Gjermundnes vidaregåande skule 120 elever	39 min 45.4 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	43 min 46.9 km

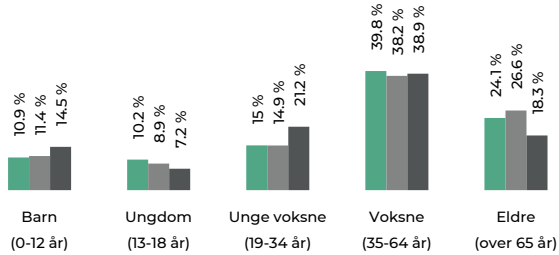
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stordal Sentr...	568	311
Kommune: Fjord	2 491	1 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stordal barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.6 km

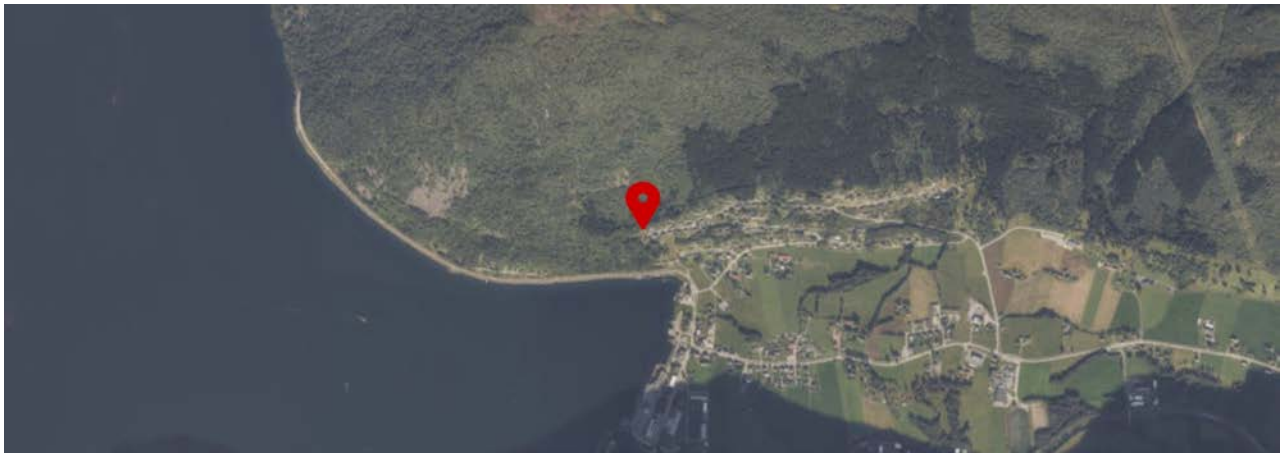
Dagligvare

Coop Prix Stordal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 km
Joker Stordal Søndagsåpent	18 min 1.7 km

Sport

Stordal skule ballbinge Ballspill	18 min 1.7 km
Stordalshallen, idrettshall Aktivitetshall	20 min 1.9 km
Fysiotrimmen	20 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 2-0169/26
Adresse: Hovslia 119, 6250 STORDAL, gnr. 127, bnr. 318, snr. 2 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Adrian Haddal
Tlf: 993 65 680
Epost: adrian@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
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/