

Skarhaugvegen 4

STRANDAFJELLET

notar



Prisantydning Kr 4 800 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 115/120 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Skarhaugvegen 4

Meget tiltalende hytte med 4 soverom, stor markterrasse, loftstue, sentral beliggenhet, romslig tomt og lett tilkomst.

Adresse	Skarhaugvegen 4 6200 STRANDA
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 4 817 900,-
BRA-i/BRA Total	115/120 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2005
Soverom	4
Etasje	2

Notar ved eiendomsmegler Terje Hoel presenterer en stor, attraktiv fritidsbolig med sentral beliggenhet på Strandafjellet - gangavstand til Strandafjellet skisenter.

Hytten ligger fint plassert på en romslig om pent opparbeidet tomt og har fin utsikt og gode solforhold.

Uteområdet er delvis plen, singlet, gruslagt, naturtomt og steinsatt med stor naturstein langs innkjørsel og parkering, samt opparbeidet gruset bilvei med oppstillingsplass for flere biler.

Det er en flott familiehytte med rikelig med soveplasser i 4 store soverom og loftstue. Stort lekkert bad, flott kjøkken med god spiseplass og en stor romslig stue med utgang til markterrassen.

Markterrassen er delvis overbygget og har god adkomst til plenen. Steinhelletrapp ved markterrassen og inngangspartiet.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	31
Vedlegg	34
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Eiendommen er omgitt av naturpreget terreng og ligger i et lett skrånende område.



Eiendommen ligger strategisk plassert nær ski- og turområder.



Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en romslig følelse.



Åpen stue med lystfint gulv og panelvegger gir rommet en varm atmosfære.



Utgang til terrasse fra stuen gir enkel tilgang til uteområdet.



Vedovn i stuen gir effektiv oppvarming og skaper en hyggelig atmosfære.



Vedovn i stuen gir både varme og en koselig stemning.



Integrert stekeovn og nedfelt platetopp gir et ryddig og funksjonelt kjøkken.



Moderne kjøkkeninnredning med komposittbenkeplate og underlimt oppvaskum.



Kjøkkenet har mørke profilerte fronter og integrerte hvitevarer for en stilren arbeidsflate.



Spisebordet har plass til mange gjester, ideelt for sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet er fra 2021 med oppgraderte løsninger og sjenk ved spisetuen



Badet har en helstøpt servant med mørk profilert innredning.



Stort badekar gir mulighet for avslappende badestunder.



Nyoppusset bad med regndusj i taket



Panelvegger og tak i tre gir en varm atmosfære.



Fra soverommet er det direkte tilgang til stueområdet.



Naturlig lys fra vinduene gir en lys og innbydende spiseplass.



Vegger i trepanel gir et rustikt preg til rommet. Rommet har også vegghefte skap.



Stor og luftig loftstue



Fra loftstuen er det utsikt mot balkongen gjennom store glassdører.



Skråtak med synlige bjelker gir rommet karakter.



To enkeltsenger plassert under skråtak med trepanel.



Hytta har en malt hovedytterdør med vindusfelt, som gir et innbydende inngangsparti.



Balkongen gir god plass og har utsikt mot fjellandskapet.



Balkongen gir utsikt mot et snødekt hytteområde og fjellene i det fjerne.



Terrassen har en romslig utforming med snødekt utsikt mot fjellene.



Området tilbyr spektakulær utsikt over fjellandskapet.



Fritidsboligen er plassert i et rolig område med naturskjønn utsikt.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Skarhaugvegen 4 har en fin og sentral beliggenhet på Strandafjellet med utsikt og gode solforhold på eiendommen. Det er gangavstand til Strandafjellet Skisenter. Det er kort avstand til langrennsløype/lysløype. Det er ca. 7,5 km til Stranda sentrum med sentrumsfasiliteter som bank, butikker, lege, post, offentlige kontor etc.. Det er omtrent 25 km til Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et område regulert til fritidseiendommer. Sentralt beliggende med kort avstand til Valldal, Geiranger og Trollstigen, og med mange flotte fjellturer vinter som sommer.

ADKOMST

Fra Stranda sentrum kjører du mot Sykkylven. Når du kommer til skitrekket tar du til venstre inn på Resvegen. Følg denne et stykke og ta deretter til høyre inn på Skarhaugvegen. Følg Skarhaugvegen og hytta er nr. to på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skarhaugvegen 4, 6200 STRANDA

OPPDRAKSNUMMER

2-0016/26

SELGER

Geir Ove Myrvoll Bjørlo
Stine Myrvoll Bjørlo

MATRIKKE

Gårdsnummer 45, bruksnummer 54,
i Stranda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav 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 1.203 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av eiet tomt på ca. 1 203 kvm. Tomten fremstår på eldre bilder som pent opparbeidet og tilpasset bebyggelsen. Det er gruset adkomstvei samt gruset parkering på egen grunn. Tomten har områder med plen, i tillegg til partier med mer naturpreget terreng og vegetasjon. Beliggenheten fremstår som lett skrånende, med god terrengtilpasning og naturlig innpassing i landskapet.

Det presiseres at denne beskrivelsen er basert på tilgjengelige eldre bilder. På befaringsdagen var tomten i sin helhet snødekt, og forhold som gjelder terreng, overflater, vegetasjon og øvrig opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes visuelt på tidspunktet for befaring.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

2005

BYGGEMÅTE

FRITIDSBOLIG – UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Fundamenter av ukjent utførelse. Grunnmur/kjellervegger av betongstein. Drenering fra byggeår. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag. Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag mellom etasjene.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

VINDUER/DØRER

Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.

Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår. Malt boddør fra byggeår. Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere. Yttertaket er tekket med torv og er besikket fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av metall. Nedløp av kjetting.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue. Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk. Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen. Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre. 2 nye dobbelte verandadører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Taknedløp er ikke tilkoblet tette rør, og overvann føres direkte til terreng langs hyttas ringmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot ringmur og underliggende krypkjeller.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt vinduene, ved at det mangler beslag i underkant. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger i Byggforsk, hvor vinduer normalt skal monteres med beslag i underkant for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det er ved befaring ikke observert synlige skader på vinduene eller tilstøtende konstruksjoner som følge av dette.

Det bemerkes at tilsvarende løsning uten beslag i underkant er relativt vanlig på fritidsboliger.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Trappen mellom beboelsesrom fremstår som bratt og er ikke utført i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert at enkelte trinn har avvikende trinnhøyde sammenlignet med øvrige trinn. Utførelsen kan medføre økt risiko for snubling og fall, særlig ved normal bruk.

Det bemerkes at tilsvarende trappeløsninger er relativt vanlig i fritidsboliger og eldre bygg, men avviker fra dagens krav til sikkerhet og komfort.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør i krypkjeller er opphengt med perforert stålband. Løsningen anses ikke som fagmessig utført, da slik oppheng gir begrenset stabilitet og kan medføre sig og endring av fall over tid. Utførelsen avviker fra vanlig anbefalt praksis med faste rørklammer tilpasset rørdimensjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taket var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke inspiseres visuelt. Det er på denne bakgrunn ikke mulig å vurdere takets tilstand, herunder tekking, beslag, gjennomføringer eller eventuelle skader og slitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrasse på "bakkenivå" er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert, men det er opplyst at enkelte bord i det nord/østlige hjørne har noe råteskade.

Synlige terrassebord på balkong og markterrassen fremstår med normal slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen har åpne trinn. Avstanden mellom trinnene er 17cm.

Dersom åpningene overstiger ca. 100 mm, er dette ikke i samsvar med dagens krav til personsikkerhet.

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 2020 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: Stranda Rørservice, EI-24 Stranda, Fagflis Ålesund, Snekker Servive

Beskrivelse: Helt nytt bad fra 2022, alt revet av gammelt og bygd opp igjen av kun fagfolk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Ja, av fagfolk.

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

Ja

Beskrivelse: Noe plank som må skiftes terrasse.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EI-24 Stranda

Beskrivelse: Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. EI-bil lader og stikk utendørs ved trapp og terrasse.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: EI-24 Stranda ved utført arbeid bad/kjøkken. Dem har utført alt siden 2020.

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

Ja

Beskrivelse: El-billader montert av El-24 Stranda.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Snekker Service

Beskrivelse: Skiftet veranderdører i 1 og 2 etg.

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

Ja

Beskrivelse: Hytten er utvendig malt og behandlet i 2021 og 2025.

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

2021 - Modernisering: Nytt kjøkken

2021 - Modernisering: Innvendig beiset vegger og tak og lagt nytt gulv på stue/kjøkken

2022 - Modernisering: Nytt bad

2022 - Modernisering: Nye balkongdører i hoved- og loftsetasje.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til veg i henhold til detaljregulering Hevsdalen sentrum.

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel Stranda kommune, med vedtatt ikrafttredelse den 23.06.2021, er eiendommen avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende, samt ras og skredfare.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Ovennevnte reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos

meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stranda kommune.

OPPVARMING

Vedovn for vedfyring, Varmekabler på badet og i gang, ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkering på gruset oppstillingsplass tilhørende eiendommen.

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 UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål, et område som er populært for utleie.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FRITIDSBOLIG

Det foreligger ferdigattest datert, 05.10.2020

Det foreligger følgende merknader:

Ansvarleg sækjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka. Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekka feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

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.

Det gjøres oppmerksom på at 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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHOLD

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. Etasje:

Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom,
Utvendig Bod

2. Etasje:

Loftstue og 2 soverom

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

STANDARD

FRITIDSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: Furugulv, flis og laminat/parkett.

Vegger: Panel.

Himling: Panel.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap med glassdører på den ene veggen.

Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD/VÅTROM

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling. Den ene veggen har trepanel på vegg. Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc. Badekar. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.
- Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.
- Innvendig stoppekran i krypkjeller.
- Hytta har avløpsrør av plast.
- Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på bod.
- Tanken er tilkoblet via støpsel.
- El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det

samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod

BRA-e: 5 m² Bod 2

2. etasje

BRA-i: 28 m² Loftstue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

2. etasje

8 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Hytta har loftsetasje med skråtak og lav takhøyde langs kneveggene. Deler av arealet tilfredsstiller derfor ikke kravene til måleverdig areal etter gjeldende regler (NS 940). Loftet har likevel et totalt tilgjengelig gulvareal på om lag 40 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.

Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 800 000,-

VERDITAKST

Kr 4 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 233,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing, samt vann og avløpsgebyr.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 8 044,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir i 2026 fakturert i 2 terminer, med

følgende forfall, 15. juni og 15. november. Beløpet for heile 2026 er likt delt på de 2 terminene.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 8 000,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Eiendommen er tilknyttet Fursethsetra hytteforening

Velforeningsavgifter inkluderer utsetting / inntaking av vegstikker, snømåking og noe grusing

Fursethsetra hytteforening leier inn brøytere og mindre vedlikehold hvert år. Det søkes langsiktige kontrakter. men fastlåsing av utgifter er til tider vanskelig.

Følgende går fremgår av årsberetning 2025:
Styrets arbeid i perioden:

Styret har hatt møte etter behov i perioden

Mindre reguleringsendring Skarelia

Styret leverte innsigelse til planene Gikk i hovedsak på rassikring og byggegrense. Styret mener på at det ikke bør tas sjanser som gjelder rasfare, og at byggegrense bør opprettholdes for å kunne ha områder til snørydding av overflatevann.

Vei og vedlikehold:

Styret opplever at utbygger kjører i stykker veien uten å reparere den. Dette gav utfordringer i vinter mtp snørydding. Videre så valgte vi å bruke en del av midlene som er igjen til å få tatt det verste nå før påske. Eget punkt på årsmøte hvordan vi skal gå videre.

Snømåking:

Ny avtale med Fivelstad for snørydding. Veldig utfordrende å finne ny brøyter for feltet. Vi har lært at vi må være tydeligere mtp spesifikasjon for når veien skal ryddes. Roaldsida har ei side som kan benyttes, men nedre grense for snømengde bør justeres. Men vi må også være tydeligere for ansvaret som ligger på private veier. Vi kommer til å bestille en app til neste år for kommunikasjon

og for når det er folk på hyttene.
Ikke inngått samarbeid med de andre foreningene da
Berge var knyttet opp i fortsettelsen der. Eget
punkt på årsmøte hvordan vi skal gå videre.

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

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 162 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 800 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 817 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett
pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/
gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

12.11.2004 - Dokumentnr: 16839 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:45 Bnr:51

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

12.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

If

POLISENUMMER

2510023

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 boligkjøperforsikring
- 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.

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

13.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

formidles til budgiver.

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

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

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

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

Plantegning



Skarhaugvegen 4

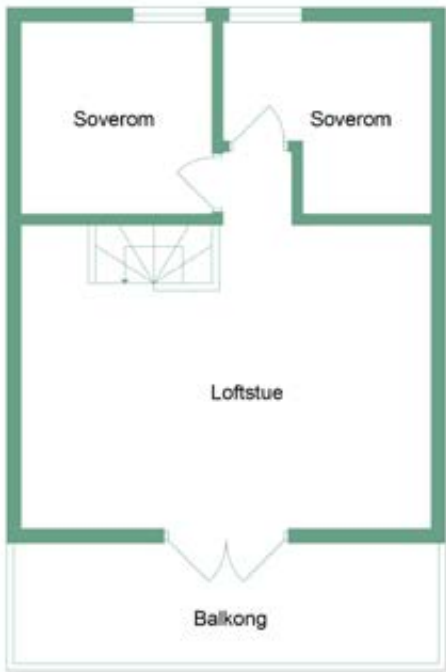
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Skarhaugvegen 4

Loft

notar.no @notar_more

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

SKARHAUGVEGEN 4

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Velforeningens vedtekter
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Vegstatuskart
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Energiattest

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

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

gnr. 45, bnr. 54

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22506-1133

Referansenummer: LD7951

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Hytta vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type (se rapport for mer utfyllende info).

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en fritidsbolig på 2 etasjer, oppført i 2005.

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

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.

Grunnmur/kjellervegger av betongstein.

Drenering fra byggeår.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Etasje skillet er oppført som trebjelkelag mellom etasjene.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:

Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.

Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår.

Malt boddør fra byggeår.

Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere.

Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp av kjetting.

Terrasser:

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk.

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen.

Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det furugulv, flis og laminat/parkett. Badet er flislagt.

VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet har veggene flis og trepanel.

HIMLINGER

- I takene er det panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Hytta har isolert stålpipeline.

Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

TRAPP

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.

Den ene veggen har trepanel på vegg.

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.

Vegghengt wc.

Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overskap med glassdører på den ene veggen.

Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.

Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.

Innvendig stoppekran i krypkjeller.

Hytta har avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2005 plassert på bod.

Tanken er tilkoblet via støpsel.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

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

Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.



Beskrivelse av eiendommen

El- bil lader montert på yttervegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

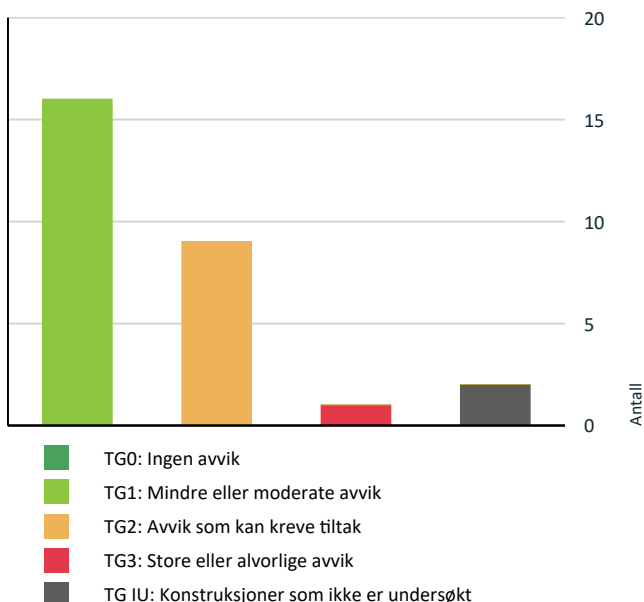
Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.

Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i følge eldre
salgsoppgave/takst datert
28.08.2020.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Innvendig beiset vegger og tak og lagt nytt gulv på stue/kjøkken
2022	Modernisering	Nytt bad
2022	Modernisering	Nye balkongdører i hoved- og loftsetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befarung. Det er imidlertid opplyst om tidligere registrering av vanndråper på drager i overgang mellom stue og kjøkken. Det skal nylig være utført reparasjon av forholdet, og det er etter dette ikke registrert tegn til vanninntrengning.

Torv bør etterfylles ved behov for å sikre jevn tykkelse og god funksjon.

Ifølge Byggforskserien har torvtak en forventet levetid på ca. 30–50 år før omlegging normalt er nødvendig. Ved omlegging fjernes torv og underliggende tekning, skader på undertaket utbedres, og ny tekning legges. Eksisterende torv kan som regel gjenbrukes.

Taket var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke inspiseres visuelt. Det er på denne bakgrunn ikke mulig å vurdere takets tilstand, herunder tekking, beslag, gjennomføringer eller eventuelle skader og slitasje.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og besiktigelse av taket når dette er snøfritt, for å kunne gjøre en tilfredsstillende vurdering av tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp av kjetting.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp er ikke tilkoblet tette rør, og overvann føres direkte til terreng langs hyttas ringmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot ringmur og underliggende krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taknedløp tilkobles tett rørføring og at overvann ledes bort fra hyttas ringmur og vegger, for å redusere risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner og krypkjeller.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Normal slitasjegrad ut fra alder på hytta.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.
Vinduene er malt på utside og innvendig.

Normal slitasje mtp alder.
Vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt vinduene, ved at det mangler beslag i underkant. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger i Byggforsk, hvor vinduer normalt skal monteres med beslag i underkant for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det er ved befaring ikke observert synlige skader på vinduene eller tilstøtende konstruksjoner som følge av dette.

Det bemerkes at tilsvarende løsning uten beslag i underkant er relativt vanlig på fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere beslag i underkant av vinduene for å oppnå bedre fuktsikring og i tråd med anbefalte byggetaljer.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hytta har:

Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår.
Malt boddør fra byggeår.

Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

Dørene har normal slitasje mtp alder.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk.

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen.
Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrasse på "bakkenivå" er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert, men det er opplyst at enkelte bord i det nord/østlige hjørne har noe råteskade.

Synlige terrassebord på balkong og markterrassen fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV

- På innvendige gulv er det furugulv, flis og laminat/parkett. Badet er flislagt.

VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet har veggene flis og trepanel.

HIMLINGER

- I takene er det panel.

TILSTAND

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller og trebjelkelag mellom etasjene.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 15 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 32 mm avvik på loftsetasjen.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipe.

Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.



Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Krypkjelleren har adkomst via luke i bod og soverom. Det er registrert ujevnt dekke av løsmasser med plast oppå.

Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, da fuktforholdene kan variere betydelig gjennom året. Det kan være store forskjeller mellom sommer- og vinterforhold, særlig knyttet til luftfuktighet, hvor varm og fuktig uteluft om sommeren kan gi høye fuktverdier i kryperommet.

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Krypkjelleren har grusgrunn med utlagt plast som fuktsperre. Det er registrert betydelige mengder fukt på undersiden av plasten. Plastfolien er ikke tett avsluttet eller tilstrekkelig festet langs alle yttervegger, noe som medfører at fukt kan trekke opp langs vegger og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Krypkjelleren fremstår generelt som fuktutsatt. Det er begrenset ventilering, og det er kun registrert to ventiler.

Det er foretatt fuktmålinger i treverk i krypkjelleren. Målt fuktinnhold ligger i området ca. 17–25 % WME, hvilket overstiger anbefalt nivå for treverk og indikerer et fuktmiljø som gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

WME angir hvor mye fukt treverket inneholder, målt i prosent av treets tørre vekt.

- 0–15 % WME → Tørt treverk (normal tilstand innendørs)
- 16–20 % WME → Forhøyet fukt / risikonivå
- Over 20 % WME → Kritisk nivå
- Over ca. 28–30 % WME → Treverket er fuktmettet, og forholdene ligger til rette for råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Aktuelle tiltak kan blant annet omfatte:

- Etablere ny eller forbedret fuktsperre på grunnen, med tett avslutning og oppbrett/festing mot yttervegger.
- Forbedre ventilasjonen i krypkjelleren, eventuelt vurdere mekanisk ventilasjon eller andre fuktrelaterte tiltak.
- Gjennomføre sanering av muggsopp og kontroll av berørt treverk.
- Vurdere nærmere faglig utredning av krypkjelleren for valg av hensiktsmessige og varige tiltak.



Fuktmåling.



Oversiktsbilde av krypkjeller og avslutning av plast.



Fuktmåling.



Fuktighet under plast.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mellom beboelsesrom fremstår som bratt og er ikke utført i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert at enkelte trinn har avvikende trinnhøyde sammenlignet med øvrige trinn. Utførelsen kan medføre økt risiko for snubling og fall, særlig ved normal bruk.

Det bemerkes at tilsvarende trappeløsninger er relativt vanlig i fritidsboliger og eldre bygg, men avviker fra dagens krav til sikkerhet og komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utbedring eller ombygging av trappen for å oppnå jevn trinnhøyde og bedre stigningsforhold. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, tilgjengelig plass og ønsket sikkerhetsnivå.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Enkelte innerdører må justeres. Bl.a går ikke boddør helt opp pga at den tar i gulvet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.
Den ene veggen har trepanel på vegg.

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel med downlights i taket.
Den ene veggen har panel på vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

Det anbefales å informere særskilt om forholdet, da videre utvikling over tid er usikker. Erfaring viser at områder med hull lyd eller begynnende bom kan forbli stabile over lengre tid, men det kan også skje en gradvis forverring som medfører økt risiko for sprekke dannelse, løsnet flis eller skader i fuger. Skillet mellom hull lyd og faktisk bom er i praksis vanskelig å fastslå entydig, og vurderingen vil derfor bero på en helhetsvurdering av omfang, plassering og belastning. På bakgrunn av denne usikkerheten vil tilstandsgraden for et slikt gulv normalt ligge i grenseland mellom TG1 og TG2.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2022.

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

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

Tilstandsrapport

fuktsikring.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap med glassdører på den ene vegg.
Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integret stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.
Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.
Innvendig stoppekran i krypkjeller.

Store deler av røropplegget er oppgradert/byttet i forbindelse med bytte av kjøkken og bad.

Vannfordeler er plassert i krypkjeller. Løsningen gir redusert tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold, og plasseringen kan være mer utsatt for fukt og temperaturpåvirkning sammenlignet med plassering i oppvarmet rom.

Det tas forbehold om at vanninstallasjonen ikke er kontrollert utover visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige deler. Funksjon, utførelse, lekkasjesikring og samsvar med gjeldende regelverk er ikke verifisert, da dette krever inngående kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det anbefales derimot merking av rør i

Tilstandsrapport

henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



TG 2 Avløpsrør

Htyya har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør i krypkjeller er opphengt med perforert stålbånd. Løsningen anses ikke som fagmessig utført, da slik oppheng gir begrenset stabilitet og kan medføre sig og endring av fall over tid. Utførelsen avviker fra vanlig anbefalt praksis med faste rørklammer tilpasset rørdimensjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre opphenget ved å montere egnede rørklammer/bæring som sikrer stabil understøttelse og korrekt fall på avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilerings.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport



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.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

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

Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja Det er opplyst at EL-24 har hatt full gjennomgang av anlegg ved utvidelse og montering av el-billader.

"Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. El-bil lader og stikk under trapp og terrasse."

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent, men antagelig morenemasser og komprimert fyllingsmasser.
Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein.

Som fundament antas det å være benyttet såleblokk med betongkjerne, men kan ikke fastslås med sikkerhet.

Ingen synlige avvik.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.



Tilstandsrapport

Vurdert ut i fra alder og materiale.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen har åpne trinn. Avstanden mellom trinnene er 17cm.

Dersom åpningene overstiger ca. 100 mm, er dette ikke i samsvar med dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/115 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

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



Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	2 810
Vann	Kr.	3 485
Avløp	Kr.	4 583
Eiendomsskatt	Kr.	8 044
Feiing	Kr.	354
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

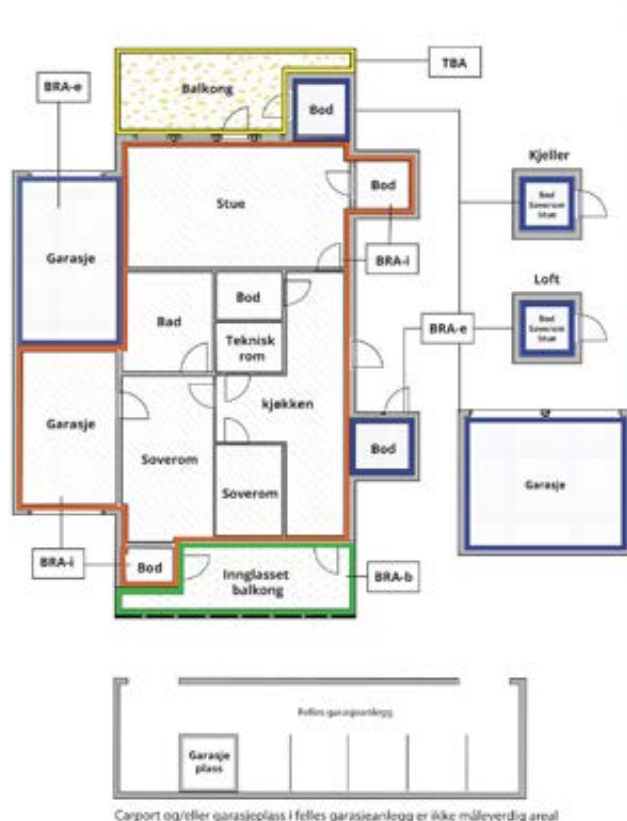
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	87	5		92	47		92
Etasje	28			28	8	12	40
SUM	115	5			55	12	132
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod	Bod 2	
Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hytta har loftsetasje med skråtak og lav takhøyde langs kneveggene. Deler av arealet tilfredsstiller derfor ikke kravene til måleverdig areal etter gjeldende regler (NS 940).

Loftet har likevel et totalt tilgjengelig gulvareal på om lag 40 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.

Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	113	7



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	45	54		0	1203.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skarhaugvegen 4

Hjemmelshaver

Bjørlo Geir Ove Myrvoll, Bjørlo Stine Myrvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av eiet tomt på ca. 1 203 kvm. Tomten fremstår på eldre bilder som pent opparbeidet og tilpasset bebyggelsen. Det er gruset adkomstvei samt gruset parkering på egen grunn. Tomten har områder med plen, i tillegg til partier med mer naturpreget terreng og vegetasjon. Beliggenheten fremstår som lett skrånende, med god terrengtilpassing og naturlig innpassing i landskapet.

Det presiseres at denne beskrivelsen er basert på tilgjengelige eldre bilder. På befaringsdagen var tomten i sin helhet snødekt, og forhold som gjelder terreng, overflater, vegetasjon og øvrig opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes visuelt på tidspunktet for befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2510023			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.10.2020		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Boligen er besiktiget på dagtid under gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen. Det bemerkes at det var snø på befaringsdagen, og enkelte forhold og bygningsdeler er derfor ikke undersøkt eller vurdert som følge av dette.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0016/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Myrvoll Bjørlo	Geir Ove Myrvoll Bjørlo

Gateadresse	
Skarhaugvegen 4	
Poststed	Postnr
STRANDA	6200

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0016/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt bad fra 2022, alt revet av gammelt og bygd opp igjen av kun fagfolk.

Arbeid utført av

Stranda Rørservice, EI-24 Stranda, Fagflis Ålesund, Snekker Servive

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, av fagfolk.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe plank som må skiftes terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. El-bil lader og stikk utendørs ved trapp og terrasse.

Arbeid utført av

EI-24 Stranda

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EI-24 Stranda ved utført arbeid bad/kjøkken. Dem har utført alt siden 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-billader montert av EI-24 Stranda.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet veranderdører i 1 og 2 etg.

Arbeid utført av

Snekker Service

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytten er utvendig malt og behandlet i 2021 og 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Myrvoll Bjørlo	fc8c7496df4a76fefa0223 6f26fc1d119bf1efab	05.02.2026 15:12:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ove Myrvoll Bjørlo	a692cc9bae7598ebd4fea 872d2f193ec9658d738	05.02.2026 15:12:46 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Skarhaugvegen 4

Høyde over havet

445 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min	🚗
🚋	Strandafjellet Linje 110, 250	14 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

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

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Strandafjellet Skisenter	16 min	🚶
🚗	Kople Dreges Hotell	9 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 81 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km

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

Aktiviteter

Stranda Golfklubb	15 min	🚗
Vellesesterhytta	18 min	🚗
Ikornnes Friluftsbad	28 min	🚗

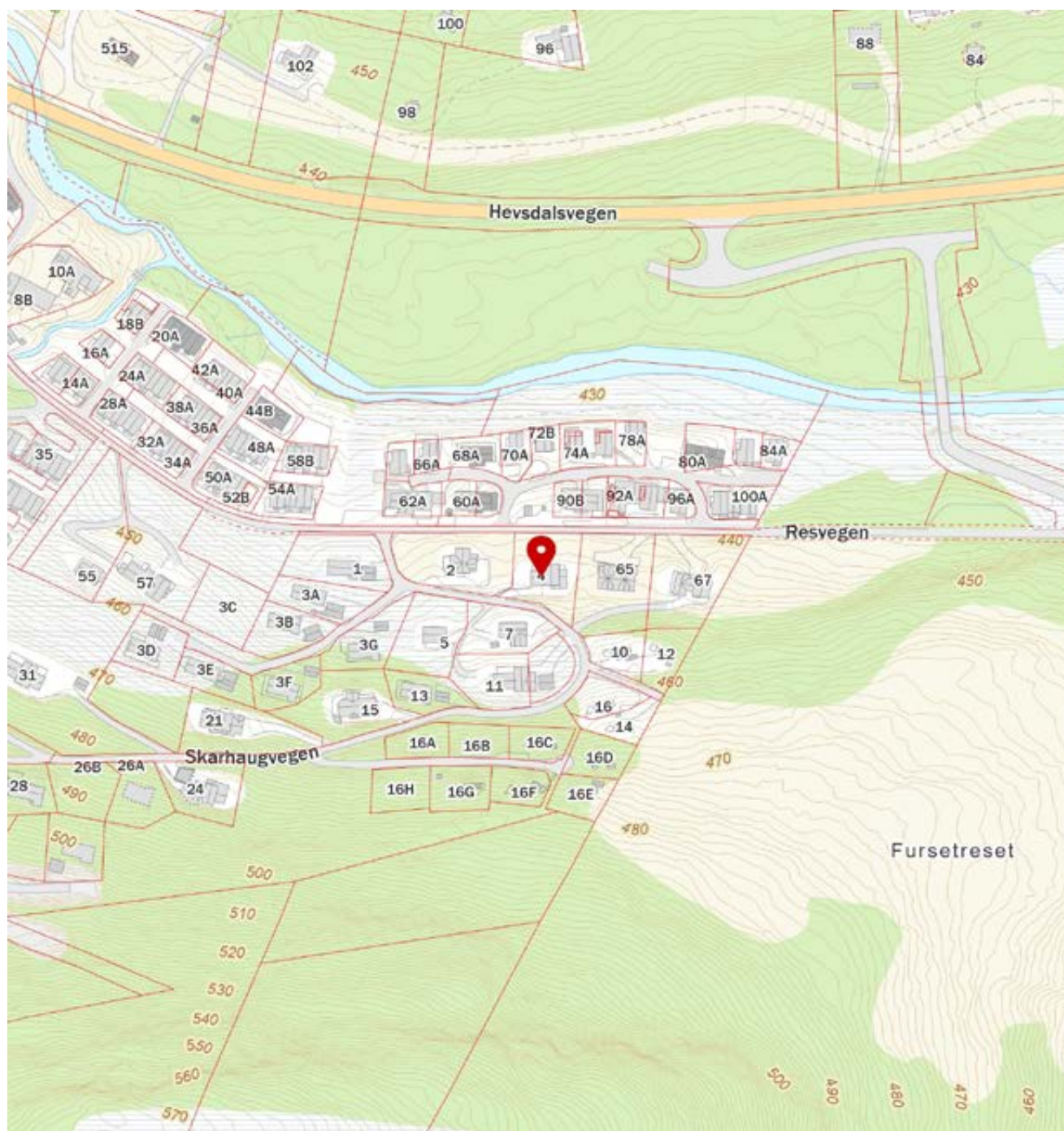
Sport

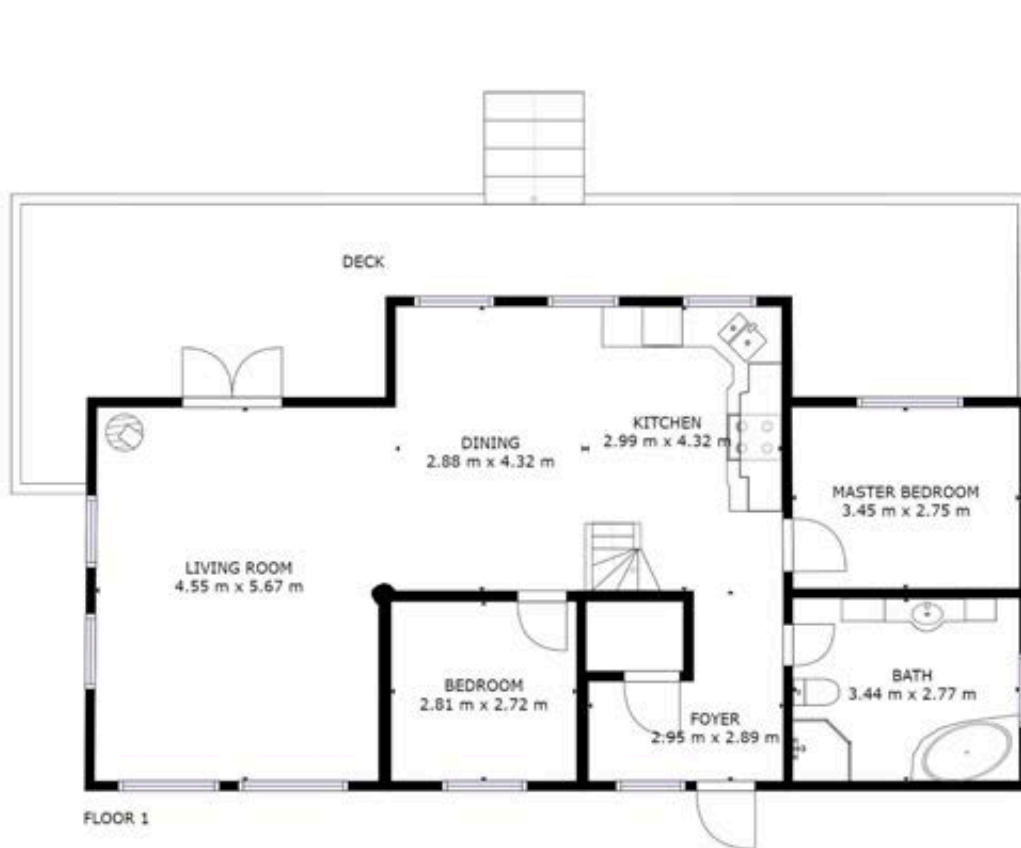
⚽	Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	🚗 5.2 km
⚽	Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min	🚗 5.4 km
🏊	Stranda Treningssenter	8 min	🚗
🚴	Family Sports Club Sykkylven	24 min	🚗

Dagligvare

Spar Svingen	6 min	🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 6.8 km







GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 88 m², FLOOR 2: 39 m²
EXCLUDED AREAS: , BALCONY: 8 m²
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 1 m²
TOTAL: 128 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY

 Stranda kommune Næring og Teknisk Øyna 13 6200 Stranda Saksbehandlar: Victoria Arlen Ekornes	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10			
	Vår ref Arkiv 2020001241		Løpenr 6	
	Eigedom/byggestad Skarhaugvegen 4			
	Gnr 45	Bnr 54	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) BB Montering AS Hagardsvegen 3 6220 Straumgjerde	Tiltakshavar (namn og adresse) Bente Solevåg Raudberget 3 6020 Ålesund
--	---

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Vedtak om løyve til tiltak etter pbl § 21-4.	21.09.2020	FKOM-461/20

Spesifikasjon							
Type tiltak Fritidsbustad.						Bruksareal BRA	
						Underetasje	m ²
						1. etasje	92 m ²
						2. etasje/Loft	35 m ²
						3. etasje	m ²
Dato søknad		Dato vedtak		Vedtaksnr.		5. etasje	
27.08.2020		05.10.2020		FKOM-477/20		Totalt	
Offentleg kloakk		x	Offentleg vatn		x	Røykpipe 1.-3.	
Privat kloakk			Privat vann			Røykpipe 4.etg.	
Dato:		Gjennomføringsplan stadfester samsvarserklæring frå:					
26.08.2020		BB Montering AS, Bravida Norge AS, Stranda Anleggsservice AS.					
Merknader		Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka. Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekkja feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).					

Underskrift		
Stad Stranda	Dato 05.10.2020	Stempel/underskrift Victoria A. Ekornes 

FURSETSETRA HYTTEFORENING

VEDTEKTER:

§1 NAVN:

Fursetsetra Hytteforening

§2 FORMÅL/HISTORIE:

Fursetsetra Hytteforening har som formål å ivareta grunneigarane sine fellesinteresser over området, samt organisere snøbrøyting og vegvedlikehald til alle hytter i området, underlagt/omfatta av Fursetsetra Hytteforening.

§3 ORGANISASJONSFORM:

Fursetsetra Hytteforening har ihht Brønnøysundregisteret en organisasjonsform som FLI - (Foreining/lag/innretning). Foreininga er sjølveigande og einingas vedtekter set rammer for foreininga sin organisering og reglar gjeldande for foreininga.

§4 GRUNNEIGARAR / MEDLEMMAR

Grunneigarar tilhøyrande foreininga er eigarar på fritidseigedom i Stranda kommune, kommunenummer 1525, med følgande gard-, bruks,- og festenummer.

46/59-1, 45/64, 45/63, 45/61, 45/60, 45/59-2, 45/58b, 45/58a, 45/57, 45/56, 45/55, 45/54, 45/53, 45/50, 45/49, 45/46, 45/45, 45/42, 45/41, 45/41, 45/32, 45/30, 45/23, 45/22, 45/21, 45/148, 45/142, 45/141, 45/140, 45/139, 45/138, 45/137, 45/136, 45/131, 45/130, 45/129, 45/128, 45/127, 45/124, 45/123, 45/121.

Lista er illustrerande og såleis flytande.

Merk at det er lavast festenummer som er gjeldande som medlemseining. Altså om bygningen har 4 festenummer så gir dette 4 separate medlemmar. Dette sjølv om bygning har same tilkomstveg.

§5 SAMEIGET – RETTIGHETER OG PLIKTER

Alle grunneigarar tilhøyrande sameiget har rett til å delta på årsmøte, har der stemmerett og er valbare til styreverv i sameiget. Alle grunneigarar har vidare talerett på årsmøtet. Grunneigarar plikter å slutte seg til vedtak som er fatta av årsmøte.

§6A ÅRSMØTE / ÅRSMØTEOPPGÅVER

Årsmøtet, som skal være årleg, er Fursetsetra Hytteforening sin høgaste myndigheit. Årsmøtet kan ta avgjersler i eit kvart spørsmål som råkar eininga. Årsmøtet står i alle saker fritt til å delegere denne myndigheta til andre einingar, som for eksempel styret i Hytteforeninga. Årsmøtet er vedtaksføre på fleirtal i saker der minst 25 % av grunneigarar er frammøtt eller frammøtt med fullmaktsløyve.

Møteleiar, referent og ein å signere referat skal bli utpeika av årsmøtet.

Vedtektsendringar kan utførast på årsmøtet. Slik endring krev 2/3 frammøte ved avstemming. Sjå og §§ 8 og 9.

Årsmøtet skal:

- Behandle årsmelding
- Behandle årsregnskap
- Behandle innkomne saker
- Fastsette medlemsavgift
- Vedta budsjett
- Velje styremedlemmar kvar 3 år. Styreformann, kasserar, styremedlem 1 og styremedlem 2.

Ein kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte om ein har meir en 33% av grunneigarane/medlemmane bak krav om ekstraordinært årsmøte.

Eit årsmøte, ekstraordinært eller ikkje, skal behandle og ta avgjersler i dei saker som er kunngjort i årsmøtet si innkalling. «Benkesaker» eller «eventuelt» skal ikkje førekomme som sak.

§6B INNKALLING OG GJENNOMFØRINGSFORM

Fursetsetra Hytteforening sine møter, les arbeidsmøte, årsmøte eller styremøte, kan gjennomførast på digitale plattformer. Les *teams*, *sharepoints*, *google meet*, *anywhere*, *skype* eller andre. I fall slik plattform blir bestemt til gjennomføring, skal val om plattform gjerast kjent i innkalling til møte. Ein må då stille forklarande resursar til rådighet for bistands-gjennomføring.

§7 STYRE FOR FURSETSETRA HYTTEFORENING

Styret for Hytteforeninga har mandat som følgjande nedfelt:

- Styret skal ettersjå at føresegnene og interesser som vedkjem foreininga vert overhaldne og/eller gjennomført etter einingas interesse. Eks. som VVA , brannvern, reguleringsplanar, utbyggingar med rassikring, overflatevatn, mm.
- Styret skal, i saker der grunneigarar sine fellesinteresser er omfatta, gjere avtaler med tilbydarar av ovannemnte. Eks. er snøbrøyting, vegentreprenørar, juridisk bistand mm.
- Styret skal sørge for innlemming av nye tilstøytane medlemmar som bygger fritidseigedom som nyttar felles tilkomstveg. Sjå og §4.
- Styret skal gjennomføre innkreving av årsavgift, satt av årsmøtet, årleg. Sjå og §§ 4 og 6A.
- Styret skal være kasserar vedkomande framtidig inntekt, og ivareta einingas økonomi.
- Styret skal og stå føre framtidige sams tiltak og fordele kostnadene mellom grunneigarar eller sistnemnte sine økonomiske midlar. Les aktiva.
- Styret har – om turvande – mandat til tvangsinndriving av skyldig kostnad frå grunneigarar eller andre interessentar i sak. Omfatta er baa plikter samt pålegg i sak.
- Styret, etter årsmøte val, skal være ferdigfungerande frå mai i valår. Kvart av dei 4 verv varer i 3 år. Ein av styret skal ha rolla som styreformann og styret kan konstituere seg etter val. Avgått medlem plikter få gjennomført opplæring av nyvalt erstattar. Les nytt medlem.
- Referat etter møter skal, så lenge det er av orienterande karakter, distribuerast til medlemmar seinast 4 veke etter møter.

§8 SIGNATURRETT / AVSTEMMING

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

Ved avstemmingar under møter i hytteforreninga sin regi, skal leiar av styret ha dobbeltstemme. Eksempel er styremøter, årsmøter, arbeidsmøter.

§9 VEDTEKSENDRING

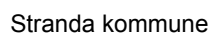
Endring i vedtektene kan utførast av årsmøte med meir enn 2/3 av grunneigarar representert. Sjå og §6.

§10 OPPLØSNING

Hytteforening kan ikkje oppløysast. Følgjer kvar grunneigar i samband med eigarskap og dets rettar. Forreninga kan samanslåast om årsmøte får fleirtal på lik linje med §9. Styret får i eit slikt senario plikt å attskape medlemane sine rettar i den nye konsolidasjon.

I ein styrt overføring skal overførande styre etterleve at ingen av einingas medlemar kan disponere foreiningas formue, har krav på utdeling av evt. overskot eller hefte for gjeld.

/02-22-Kasserar



Eiendom: 45/54
Adresse: Skarhaugvegen 4
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000



-
- ©Norkart 2026

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



Eiendomskart for eiendom 1525 - 45/54//



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

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

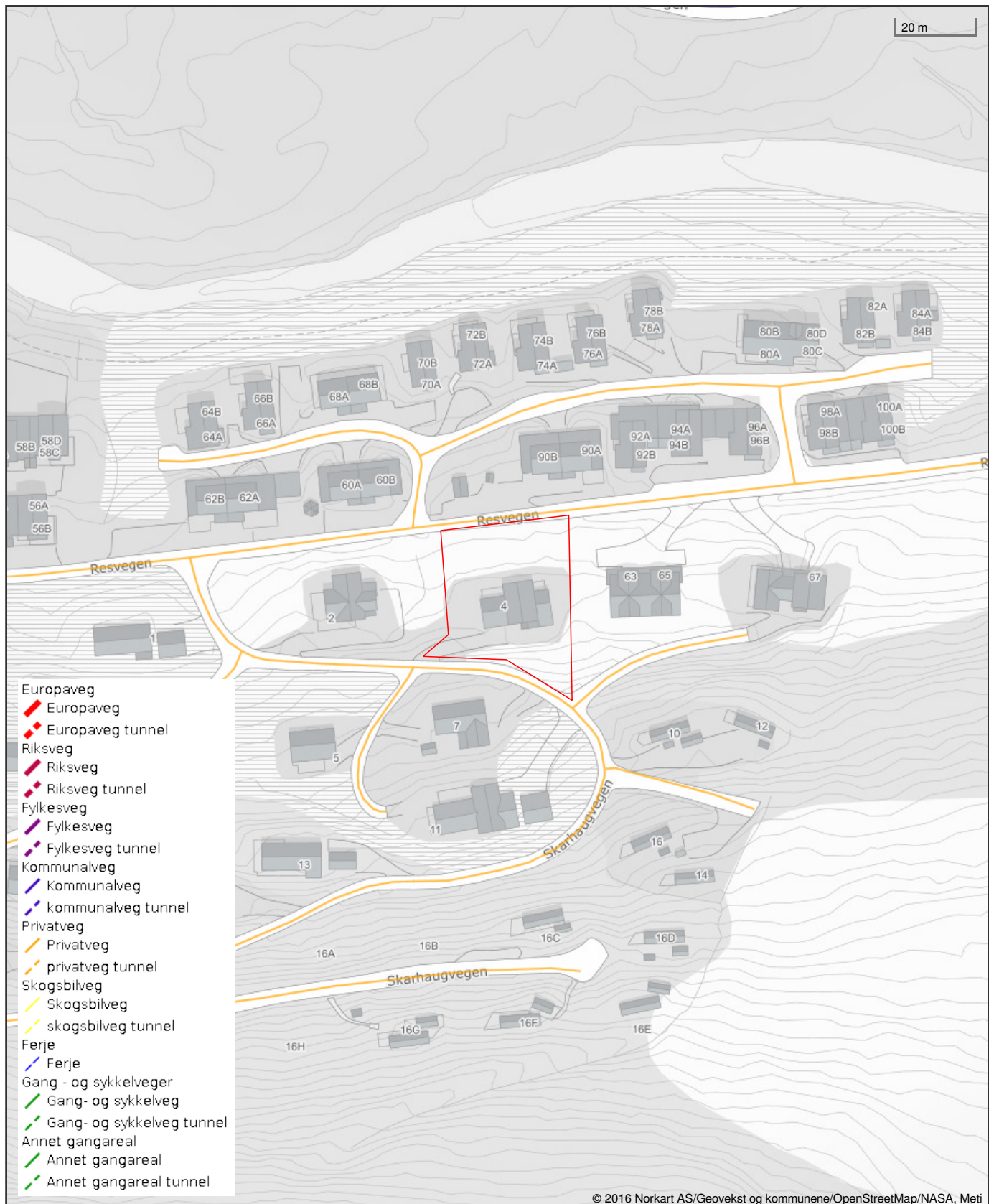
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 203,20 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6908151,88	Øst	388418,36	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6908140,06	388399,19	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,47	
2	6908145,29	388405,34	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,07	
3	6908159,53	388404,74	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,25	
4	6908171,77	388404,21	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	
5	6908172,08	388407,62	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,42	
6	6908174,45	388436,93	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,41	
7	6908161,8	388436,74	11 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,65	
8	6908132,99	388436,3	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,81	
9	6908127,65	388436,23	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,34	
10	6908138,48	388419,89	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	19,60	
11	6908139,76	388398,83	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	21,10	



Vegstatuskart for eiendom 1525 - 45/54//



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



Stranda kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 45/54
Adresse: Skarhaugvegen 4
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



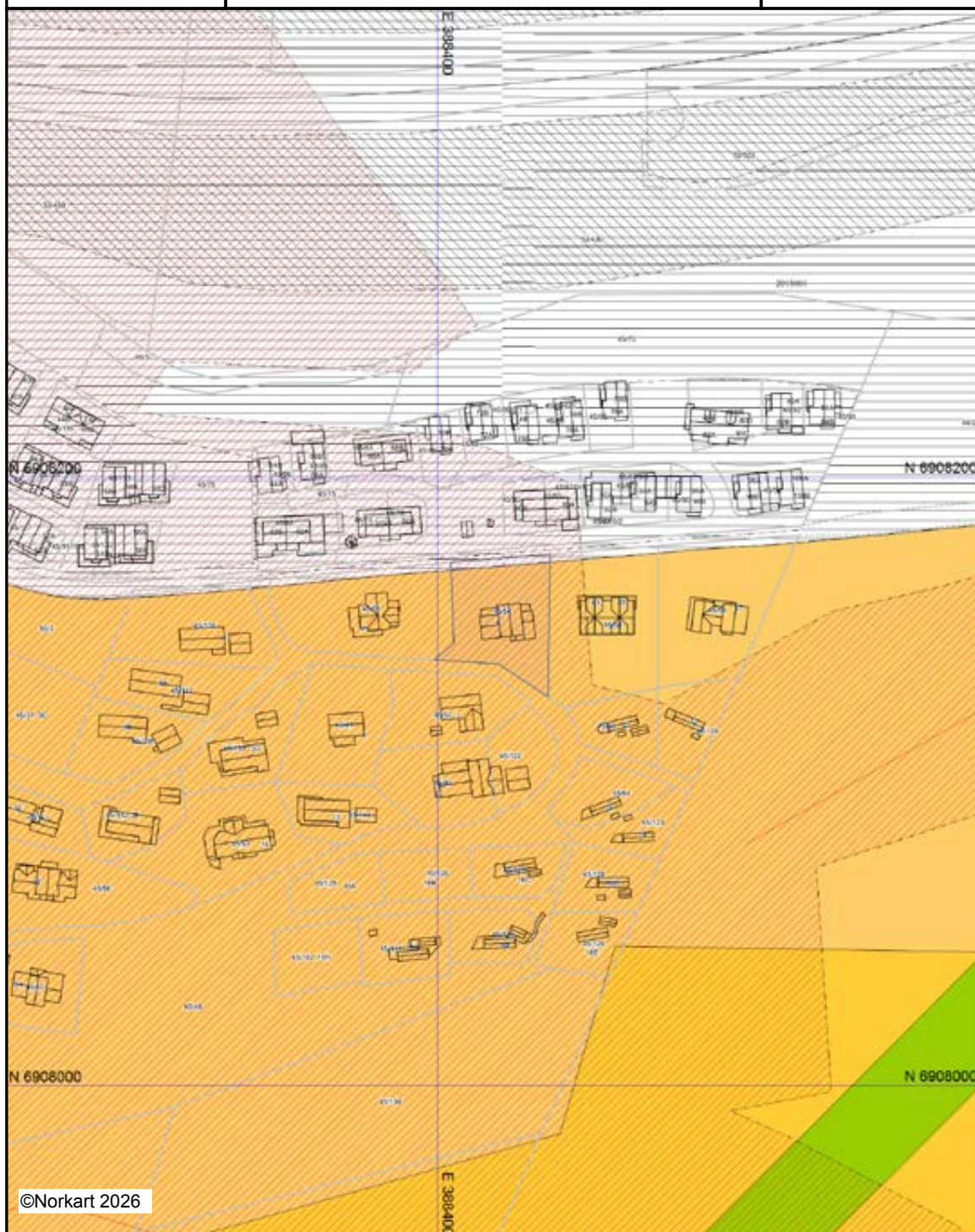
Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/54
Adresse: Skarhaugvegen 4
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

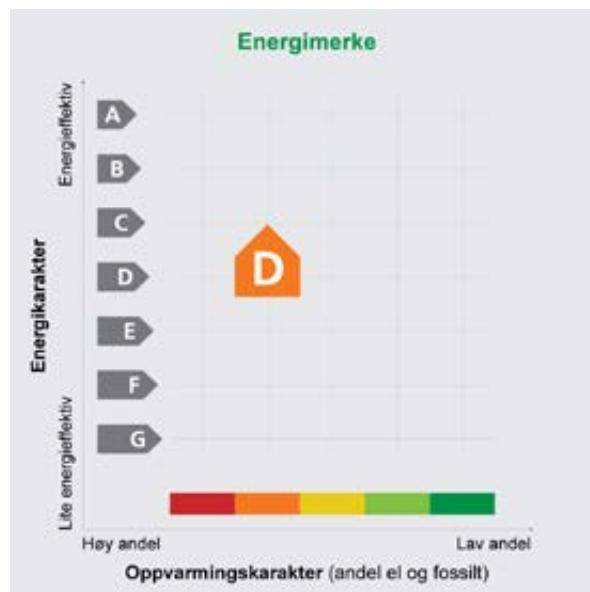
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Adresse	Skarhaugvegen 4
Postnr	6200
Sted	STRANDA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	45
Bnr.	54
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300361426
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1169420
Dato	25.08.2020

Innmeldt av Bente Solevåg



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 2005

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 135

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skarhaugvegen 4
Postnr/Sted: 6200 STRANDA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.08.2020 22:34:25
Energimerkenummer: A2020-1169420
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bente Solevåg

Gnr: 45
Bnr: 54
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300361426

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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 garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

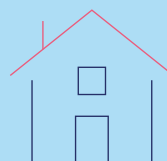
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0016/26

Adresse: Skarhaugvegen 4, 6200 STRANDA, gnr. 45, bnr.
54 i Stranda kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/