

Apalteigen 30

LINGÅSEN|VALLDAL

notar



Prisantydning Kr. 3 750 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Apalteigen 30

Hytteperle på Lingåsen i Valldal | Solrik beliggenhet og panorama mot fjord og majestetiske. Stor solrik terrasse.

Adresse	Apalteigen 30 6210 VALLDAL
Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 112 740,-
Totalpris	Kr 3 862 740,-
BRA-i/BRA Total	76/81 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	2008
Soverom	3
Etasje	2

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel har gleden av å presentere en flott fritidseiendom på Lingåsen i vakre Valldal. Her kan du nyte en fantastisk panoramautsikt over bygda, Norddalsfjorden og de majestetiske fjellene som omkranser området. Valldal er kjent for storslått natur, gode turmuligheter, rike friluftsopplevelser og et aktivt fritidstilbud året rundt.

Fritidsboligen har et bruksareal på 81 m² og inneholder entré, vaskerom, bad, 3 soverom samt en lys og innbydende stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper naturen inn. I tillegg har hytta hems med 3 rom og utgang til balkong, perfekt til ekstra soveplasser eller oppholdsareal.

Den store, solrike terrassen blir et naturlig samlingspunkt for lange sommerdager og rolige kvelder med spektakulær utsikt.

Vel møtt!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	99

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

























G















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Lingåsen i Valldal med fantastisk beliggenhet. Flott utsikt fra eiendommen ca. en times kjøring fra Ålesund.

Hytte/fritidseiendom med beliggenhet i Lingåsen, ca. 3,3 km fra Sylte sentrum i Valldal med butikker, bank og andre servicetilbud. Mange fine turmuligheter i nærområdet med bl. annet kort vei til Tafjordfjellene som er populært turområde for fotturister sommer/høst.

ADKOMST

Avkjørsel fra Valldal sentrum ved Muritun. Følg veien i ca 200m og ta så til venstre. Følg den asfalterte veien forbi u-svingen og ta så første til venstre (skiltet Apalteigen) Følg grusveien og hytte ligger meget fint til.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Apalteigen 30, 6210 VALLDAL

OPPDRAKSNUMMER

2-0158/26

SELGER

Arne Jens Vang

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2, festenummer 19 i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Festet tomt på 568 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sydvendt tomt med fin utsikt mot bl. annet Norddalsfjorden, Sylte, Eidsdal, og omkringliggende fjelltopper. Tomten er opparbeidet med terrassearealer, beplantning, prydbusker, natursteinsmur, og singlet innkjørsel. Gode solforhold.

UTDRAG FRA TINGLYUST FESTE KONTRAKT

6. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger p tomten for skyldig festeavgift for de tre siste årene.

7. Bortfester skaffer vann til hytteeier. Vann skal bare brukes til vasking, oppvask og dusj. Det er ikke lov å bruke vann til vanning av hage, plen og lignende uten avtale. Det samme gjelder utendørs badeanlegg. Det skal betales tilknytningsavgift som for kommunale avgift i Norddal. Vannavgiften blir regulert i samsvar med den kommunale avgiften og skal ikke overstige kommunal avgift.

Fester disponere arealet sør for tomtegrensen - avgrenset sørover av den nye kjørevege, og arealet nord for tomten - avgrenset nordover til eksisterende grunnmur for driftsbygg til gården.

10. Innløsning

Festaren kan ikke kreve innløsning av tomta.

11. Festeavgiftas betaling og regulering

Festeavgifta skal betalast førehandsvis d febnr u1a0r. kvart år. Avgifta skal etter denne kontrakt regulerast kvart 10 år i samsvar med konsumprisindeksen.

Festeavgifta endrest i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i heile festetida, skal en bruke den indeks som avløyser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringar og avgifter

Ved underskriving av kontrakt skal betalas del av fellesinvesteringar (vassforsyning, avløpsanlegg, veger og liknende) med kr ... kr 10 000. for veg og kr 8000,- som tilknytingsavgift for vatn.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vatn, avløp og andre servicefunksjonar i samsvar med vilkår som for de andre hytteeigarane i Lingås hyttegrend

13. Veg, tilkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festaren rett til å bruke eksisterande vegar som bortfester eig eller har bruksrett til. Festaren må årlig dekke sin del av brøyting for veg som han bruker.

Eventuell parkering utanfor festetomta skjer etter avtale med bortfester

14. Råderett over tomta

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfester eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt.

Fester kan kreve at tre på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, bl

17. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje samen med hytta og med samtykke av bortfester.

Fester plikter å varsle bortfester om kven som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgifta krevjast inn hos førre fester.

18. Avtalebrot - hefter

Ved vesentlig avtalebrot av kontrakten kan kontraktforholdet hevast.

Bortfester kan berek nmeorarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinka betaling (17.12.1976 nr. 100) frå forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innan 14 dagar etter skriftlig påkrav kan grunneigaren kreve tvangsinnkrevjing utan søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i 'Lov om tvangsfullbyrding og førebels sikring' (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefråfall på den tomt som denne festeavtalen gjeld. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefråfall. Tomta skal være utan hefte med unntak av ovanfor nemnde panterett.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

SOLFORHOLD

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

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 11 466,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

2034.

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeksen som avløser konsumprisindeksen.

INNLSØSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

Bortfester skriver i brev til meglerforetaket at han ønsker 490.000,- for innløsning av tomten.

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomten.

FESTEKONTRAKT DATERT

10.08.2003.

FESTETID

99 år.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.07.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført i 2008, med byggemetode og materialer som er typiske for byggeperioden. Bygningen har en grunnmur av isolerte grunnmurselementer, med antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste, drenerende masser. Dreneringen er fra byggeåret og består sannsynligvis av drenerør i plast. Etasjeskillet mellom etasjene består av et trebjelkelag, med en støpt betongplate mot grunn. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende villmarks bordkledning. Det er registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med asfaltshingel fra byggeåret. Renner, nedløp og beslag er av metall, og takvannet ledes ned i dreneringssystemet. Hytta er utstyrt med trevinduer med 2-lags glass, en malt ytterdør med vindusfelt, en tett, malt boddør og balkongdører i samme serie som vinduene.

Eiendommen har en terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen og en luftebalkong på hems. Begge har spaltgulv av terrassebord på bjelker av treverk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under vinduene.

Det er kun en vannstokk av treverk som ligger tett opp til vinduets karm. Dette vil resultere i større risiko for vanninntrengning og råteskader på vinduene.

- Våtrom - Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er montert vindu i eller nært våtsonen ved dusj. Vinduet er ikke utført med fuktbestandige materialer og vurderes som en uegnet løsning i forhold til vannsprut og fuktbelastning. Løsningen kan over tid medføre fuktskader på vindu og belistning.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater gulv

Avvik: • 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.

• Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom - Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er observert membranmansjett i sluket. Mansjetten fremstår imidlertid ikke som gjennomgående og jevnt ført inn under klemringen rundt hele sluket.

Det kan derfor ikke bekreftes at membranen har en tett og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Forholdet medfører usikkerhet rundt tettheten og økt risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner

- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold - Septiktank

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 09.07.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2008.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 18 + Antall måneder 7.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

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

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

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Lingås hyttegrenn, med ikrafttredelse den 11.09.2003.

Eiendommen rundt eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, privat veier, jord- og skogbruk og offentlig friområde.

KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen følger kommunedelpalns arealdel 2008-2020 Nordal kommune.

I henhold til gjeldende kommuneplan så ligger eiendommen i en hensynsone - aktsomhetsområde snøskred og steinsprang (H390_2).

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

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.

Oppvarming med varmekabler og peisovn.

Boligen har varmekabler på stue og kjøkken, og badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er montert en peisovn i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

VEI

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må årlig dekke sin del av brøyting for vei han bruker.

VANN

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra to borehull/borebrønn med en dybde på omtrent 100 meter. Vannkvaliteten blir testet 2-3 ganger i året, for å sikre at det oppfyller de nødvendige standardene. Før vannet distribueres til hyttene, gjennomgår det en prosess med ultrafiolett stråling for ytterligere rensing. I perioder med høy aktivitet i hyttene, når vannforbruket er spesielt høyt, kjøper bortfester vann fra Fjord sitt vannverk. Dette kommunale vannet, som også behandles med ultrafiolett stråling av kommunen, sendes gjennom systemet til bortfester. Det pumpes opp i brønnen som tilhører gården til bortfester og forsyner hyttefeltet.

I henhold til ny drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018. Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge.

Vann skal bare brukes til vasking, oppvask og dusj. Det er ikke lov å benytte vannet til vanning av hage, plen og lignende uten etter avtale. Det samme gjelder utendørs badeanlegg. Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren for vann i samsvar med vilkår som for de andre hytteeierne i Lingås hyttegrenn.

AVLØP

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tømming i kommunal regi.

BEBYGGELSE

For det vesentlige fritidsboliger i området og jordbruksareal.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er bussforbindelser fra Valldal sentrum.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for nybygg-hytte, datert 12.10.2009.

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

Hems har lav takhøyde som gjør at arealet ikke er måleverdig etter gjeldende regler. Det gir likevel et tilgjengelig gulvareal på ca. 49 m² ink. raftekott. På loft er ikke rommene bemerket, og det er etablert et rom benyttet som soverom som ikke er inntegnet.

Dette medfører hemsens planløsning ikke fullt ut samsvarer med godkjent tegningsgrunnlag. Ved eventuell fremtidig byggesaksbehandling kan kommunen kreve nærmere dokumentasjon eller omsøking av tiltak. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til slike forhold overtas av kjøper.

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.

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Det var ikke krav til radonsikring da fritidsboligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

INNOLD

1. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og teknisk bod. Terrasse på 42 m² med tilkomst fra spisestue. Utebod på ca. 5 m² ved inngangsparti.

Hems: Hems med rom innredet til loftstue og et soverom. Fra loftstuen er det tilkomst til balkong på 8 m². Det gjøres oppmerksom på at hems ikke er godkjent til varig opphold. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

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

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate, med overskap på to av veggene. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt 1½ oppvaskkum i stål, nedfelt platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen.

BAD

Badet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med baderomspalter. I himlingen er det panel med downlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med skap i lyse profilerte fronter og hvit helstøpt servant. Over servanten er det speil og lys. Videre er det et dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen, samt et vegghengt wc. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

INNVEDIGE OEVRALTER

Gulv: På innvendige gulv er det laminat/furugulv. Bad, entre, teknisk bod og utebod er flislagt.

Vegger: Innvendig på veggene er det panel.

Himling: I takene er det panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av typen rør i rør. Fordelingsskapet er plassert i teknisk bod, hvor også innvendig stoppekran er lokalisert.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2008 er plassert på teknisk bod. Tanken er tilkoblet via støpsel.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslange og det er montert røykvarslere.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 76 m² Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk bod og 3 soverom.

BRA-e: 5 m²: Utebod.

Hems:

BRA-i 0 kvm: Hemsene har et gulvareal på ca. 49 m² ink raftekott, men arealet er ikke måleverdig.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Terrasse.

8 m² Balkong.

IKKE MÅLBARE AREALER

Hytta har en hems med lav takhøyde som gjør at arealet ikke er måleverdig etter gjeldende regler. Det gir likevel et tilgjengelig gulvareal på ca. 49 m² ink raftekott.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- På fremlagte plantegninger er arealet på hemsene vist uten rombetegnelser.
- Hemsarealet er i dag innredet med soverom, loftstue, gang og raftekott.

Fritidsboligen har ferdigattest datert 12.10.2009.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 750 000,-

VERDITAKST

Kr 3 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 020,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing- og tilsynsgebyr, avløp og renovasjon fritid.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

ANDRE UTGIFTER

I 2025 ble hytten fakturert kr. 3 000,- for brøyting.

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 678,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Vannavgift faktureres separat fra grunneier, og for 2026 kom beløpet på kr. 3678.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 2 500,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det er pliktig medlemskap i Lingåsen Hyttegrend Velforening for alle hytter i feltet. Avgiften varierer med vedlikehold av veg og felles arealer. Avgiften fastsettes av årsmøte i vellet. Brøyting faktureres separat for hver enkelt hytte, og dette er obligatorisk.

Velavgiften dekker vedlikehold av veg og kantklipping. Kontigenten vil variere fra år til år basert på hva som må vedlikeholdes.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 422 125,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 93 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 862 740,- (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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2007/401425-2/200 16.05.2007 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 0 år

Årlig festeavgift: NOK 7 000

Tomteverdi: NOK 260 000

Inngåelsesdato: 17.04.2007

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2004/10843-1/58 16.07.2004 REGISTRERING AV FESTENR.

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 2 BNR: 2

2020/709907-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1524 GNR: 2 BNR: 2 FNR: 19

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

10.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

POLISENUMMER

1295034

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

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

10.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 55 000,00,-.

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Festekontrak
- Situasjonsskisse
- Reguleringsplan
- 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.

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.

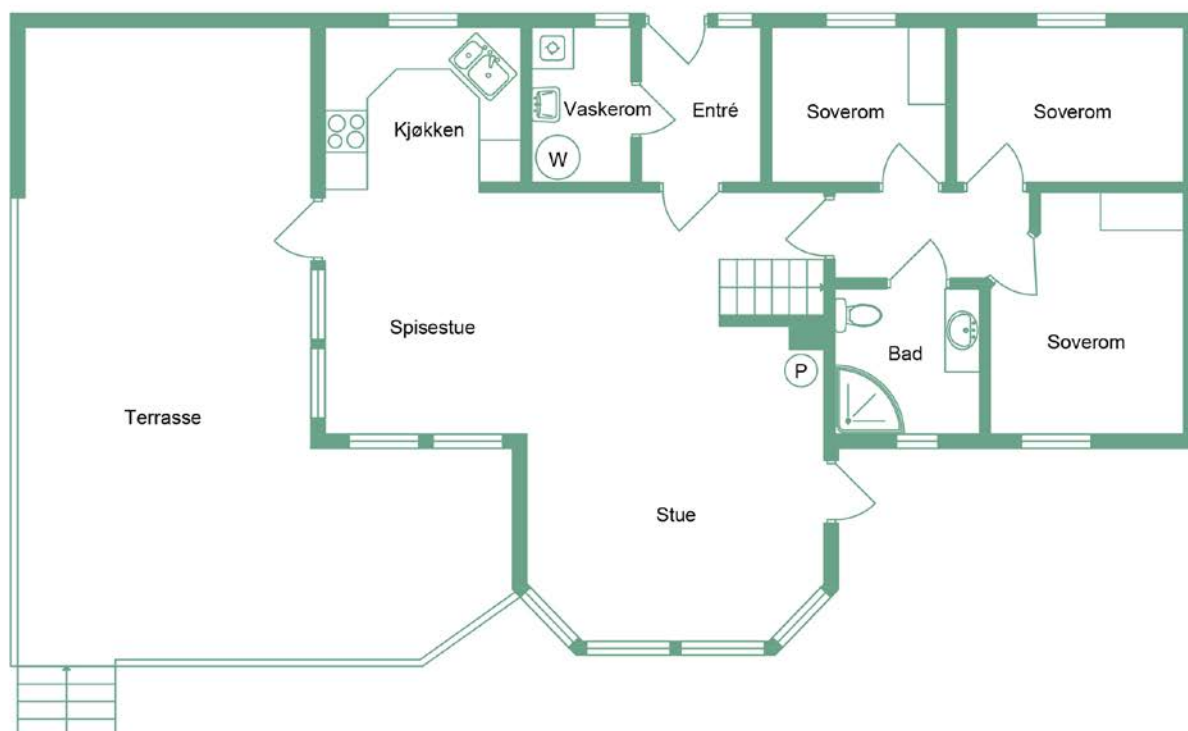
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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 - 1. etasje



Osbergvegen

1 Etg

notar.no

@notar_mor

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomm

Plantegning - Hems



Osbergvegen

Lø

notar.no

@notar_mc

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

APALTEIGEN 30

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Festekontrak
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan
- 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



Apalteigen 30 , 6210 VALLDAL



FJORD kommune



gnr. 2, bnr. 2, fnr. 19

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 17.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 22506-1193

Referansenummer: TR8620

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
- tilleggsbygg 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en fritidsbolig, oppført i 2008.

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

Grunn og fundamenter:

Bygningen har grunnmur av isolerte grunnmurselementer.
Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser.
Drenering fra byggeår, sannsynligvis drenerør i plast.
Fritidsboligen trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende villmarks bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:

Hytta har trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med vindusfelt.
Tett malt boddør.
Balkongdører i samme serie som vinduene

Takkonstruksjon og taktekkning:

Fritidsboligen har A-takstoler i tre.
Taket er tekket med asfaltshingel fra byggeår.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen på ca 42 m² og en luftebalkong på hems med ca 8m² terrassegulv.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/furugulv. Bad, entre, teknisk bod og utebod er flislagt.

VEGGER

- Panel innvendig på veggene. På badet har veggene baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en panel.

TILSTAND

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

PIPE

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra i stue med en steinplate på gulvet.
Sotluke med brannstein er plassert i gangen.

TRAPP

Boligen har sambatrapp mellom etasjene.

INNERDØRER

Boligen har profilerte furu innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Panel med downlights i himling.
Innredning som skap i lyse profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandedbatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate.
Overskap på 2 av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum i stål og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i teknisk bod.
Det er besikket i rørskap. Innvendig stoppekran på fordelerskapet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Ventilasjonsystemet 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 2008 plassert på teknisk bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på teknisk bod. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overbelastningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Boligen har varmekabler på stue og kjøkken som kan kontrolleres via mobiltelefonen (ring hytta varm).



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med brannslange og det er montert røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

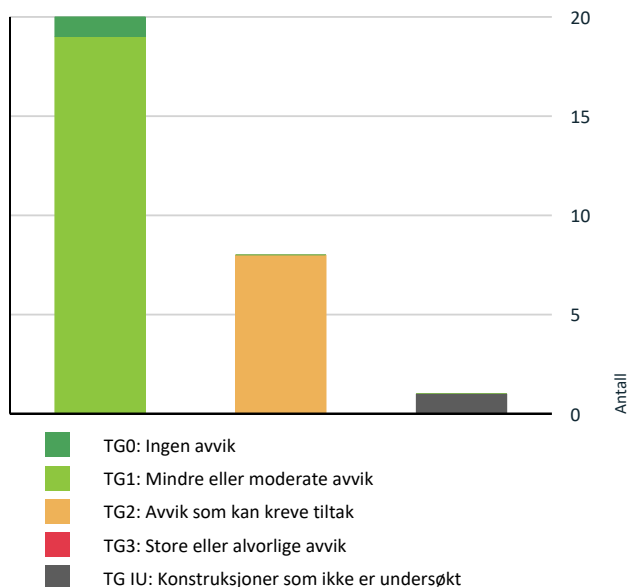
Fritidsboligen har ferdig attest datert 12.10.2009.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- På fremlagte plantegninger er arealet på hems vist uten rombetegnelser.
- Hemsarealet er i dag innredet med soverom, loftstue, gang og raftekott.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel fra byggeår.

Tekkingen er visuelt kontrollert fra takflaten og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det ble ikke registrert synlige skader, løse partier eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Shingeltak har en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av kvalitet på tekkingen, takvinkel, værbelastning og jevnlig vedlikehold. Typiske utfordringer er slitasje og tap av skiferstrø, sprekkdannelser, oppbretting av shingel, mosevekst og skader ved gjennomføringer og overganger. Jevnlig kontroll og rengjøring av taket, samt utskifting av skadet shingel, er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Shingeltaket fremstår som normalt med tanke på alder, uten registrerte vesentlige skader eller lekkasjetegn. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, tildeles taktekingen tilstandsgrad 2, selv om det ikke er registrert konkrete avvik. Dette er for å synliggjøre den økte risikoen som følger med alderen.

1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Fritidsboligen har A-takstoler i tre.

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 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende villmarks bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hytta har trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler beslag under vinduene.
Det er kun en vannstokk av treverk som ligger tett opp til vinduets karm. Dette vil resultere i større risiko for vanninntrengning og råteskader på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det mangler beslag under vinduene, er det ved befarings ikke registrert tegn til fuktskader, råte eller andre avvik ved vinduene som kan knyttes til dagens utførelse. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte følgeskader på befaringsstidspunktet. Det bemerkes likevel at løsningen innebærer en økt risiko for fremtidige fuktskader sammenlignet med en utførelse med beslag under vinduene.
- Løsningen er relativt vanlig på eldre fritidsboliger, men anses ikke som anbefalt byggteknisk utførelse etter dagens praksis.



Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:

Malt ytterdør med vindusfelt.

Tett malt boddør.

Balkongdører i samme serie som vinduene



Boddør.



Ytterdør.



Balkongdør ved kjøkken.



Balkongdør på stue.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen på ca 42 m² og en luftebalkong på hems med ca 8m² terrassegulv. Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/furugulv. Bad, entre, teknisk bod og utebod er flislagt.

TILSTAND

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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER

- Panel innvendig på veggene. På badet har veggene baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en panel.

TILSTAND

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 10 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 7 mm avvik på hemsetasjen.

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

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da fritidsboligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en peisovn fra i stue med en steinplate på gulvet.

Sotluke med brannstein er plassert i gangen.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har sambatrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Trappen er utført med bratt stigningsforhold og smal bredde, noe som gjør den mindre komfortabel og mer krevende å bruke enn en ordinær boligtrapp. Utførelsen er relativt vanlig i fritidsboliger, hvor plasshensyn ofte medfører brattere og smalere trapper.
- Trappen krever økt aktsomhet ved bruk, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte furu innerdører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Panel med downlights i himling.

Innredning som skap i lyse profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandeatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med baderomspalter.
Panel med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vindu i eller nært våtsonen ved dusj. Vinduet er ikke utført med fuktbestandige materialer og vurderes som en uegnet løsning i forhold til vannsprut og fuktbelastning. Løsningen kan over tid medføre fuktskader på vindu og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtzone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid. Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtzone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 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.

- Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomspanel. Det er registrert klemring og sluk med plastsluk i gulvet. Det er antatt at gulvet er utført med smøremembran, med oppbrett langs veggene bak sokkelflisene. Vanntett sjikt bak baderomspanelene er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt ved en ordinær tilstandsanalyse.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert membranmansjett i sluket. Mansjetten fremstår imidlertid ikke som gjennomgående og jevnt ført inn under klemringen rundt hele sluket.

Det kan derfor ikke bekreftes at membranen har en tett og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Forholdet medfører usikkerhet rundt tettheten og økt risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Slukets tilslutning til membranen bør undersøkes nærmere av et kvalifisert våtromsforetak. Klemringen må eventuelt demonteres for å kontrollere om membranen er riktig montert og tilstrekkelig fastklemt. Dersom tilslutningen ikke er tett, må denne utbedres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skap i lyse profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Dersom fukttinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate.
Overskap på 2 av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum i stål og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Normal slitasje mtp alder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

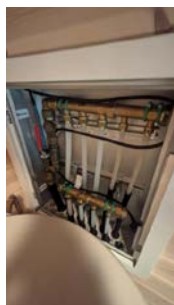
Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør. Fordelingsskapet er plassert i teknisk bod.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på fordelerskapet.

Alle 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 settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2008 plassert på teknisk bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på teknisk bod. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overbelastningsvern og kursfortegnelser på dør.

Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Boligen har varmekabler på stue og kjøkken som kan kontrolleres via mobiltelefonen (ring hytta varm).



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslange og det er montert røykvarslere.

Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, sannsynligvis drenerør i plast.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av isolerte grunnmurselementer. Det er sannsynligvis stripefundamenter av betong under grunnmur. Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler under terreng. Terrenget mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Normalt infiltreres overflatevann i grunnen med egnede drenerende masser.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private vannverk. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 1U Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder.

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømning og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Trappen er utført med bratt stigningsforhold og smal bredde, noe som gjør den mindre komfortabel og mer krevende å bruke enn en ordinær boligtrapp. Utførelsen er relativt vanlig i fritidsboliger, hvor plasshensyn ofte medfører brattere og smalere trapper.



Tilstandsrapport

- Trappen krever økt aktsomhet ved bruk, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/76 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 4 Soverom,
Teknisk rom, Bod, Gang, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 530 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Kommentar

Eiendommen er oppført på festet grunn. Årlig festeavgift er opplyst å være kr 11 466. Ifølge grunneier vil innløsning av festetomten koste ca. kr 490 000.

1 200 000 - 490 000 = 710 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

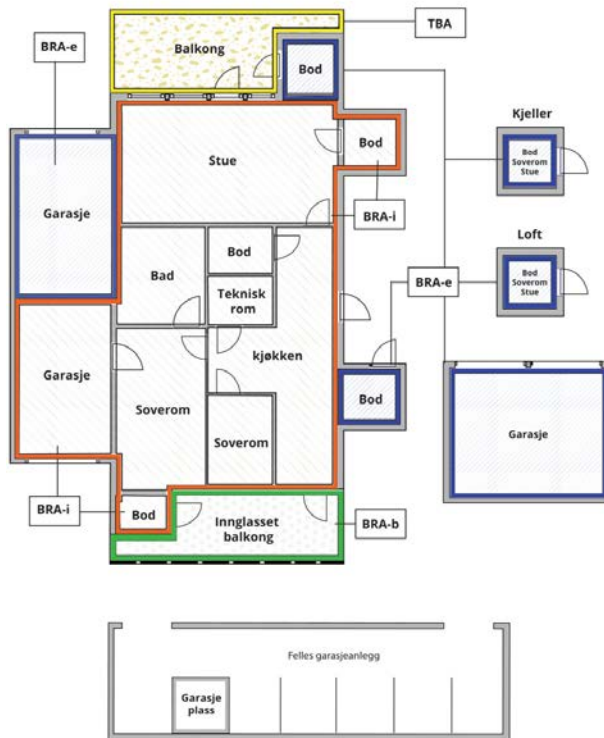
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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	76	5		81	42		81
Hems					8	49	49
SUM	76	5			50	49	130
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk bod	Utebod	
Hems	Gang, loftstue, soverom		

Kommentar

Hytta har en hems med lav takhøyde som gjør at arealet ikke er måleverdig etter gjeldende regler. Det gir likevel et tilgjengelig gulvareal på ca. 49 m² ink raftekott.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fritidsboligen har ferdig attest datert 12.10.2009.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- På fremlagte plantegninger er arealet på hems vist uten rombetegnelser.
- Hemsarealet er i dag innredet med soverom, loftstue, gang og raftekott.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	2	2	19	0	567.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Apalteigen 30

Hjemmelshaver

Vang Arne Jens

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Apalteigen, Fjord kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Tømming i kommunal regi.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Sydvendt tomt med fin utsikt mot bl. annet Norddalsfjorden, Sylte, Eidsdal, og omkringliggende fjelltopper.
Tomten er opparbeidet med terrassearealer, beplantning, prydbusker, natursteinsmur, og singlet innkjørsel. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er tilknyttet en hytteforening med årlige felleskostnader. Årsavgiften til foreningen er opplyst å være ca. kr 2 500. I tillegg kommer årlig kostnad for brøyting på ca. kr 3 500. Eiendommen er festetomt med en årlig festeavgift på kr 11 466. Det betales også vannavgift til privat vannverk på kr 2 942 eks. mva per år.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.08.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.



Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0158/26	

Selger 1 navn
Arne Jens Vang

Gateadresse	
Apalteigen 30	
Poststed	Postnr
VALLDAL	6210

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: 2-0158/26

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

Initialer selger: AJV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AJV

2

Document reference: 2-0158/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Arne Jens Vang	d43aced521c25f8f8705b4 4cca864ddc44538145	09.07.2026 12:53:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0158/26

- 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

Apalteigen 30

Avstand til sjø

340 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min	🚗
🚋	Muritunet	7 min	🚗
	Linje 210, 220	3 km	
🚋	Valldal sentrum	8 min	🚗
	Linje VY25, 210, 213, 214, 220	3.7 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 23 min	🚗
---------	------------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valldal	7 min	🚗
🚗	Kople Valldal Fjordhotell	7 min	🚗

Havner i området

- Valldal Marina
Drivstoff, matvarer
- Viken gjestehavn
Drivstoff
- Norddal gjestehamn
Matvarer

Aktiviteter

Valldal aktivitetspark	14 min	🚗
------------------------	--------	---

Sport

🏊	Muritunet - gymnastikksal	7 min	🚗
	Aktivitetshall	3.5 km	
🏀	Valldal skule ballbinge	9 min	🚗
	Ballspill	4.7 km	
🏊	Stranda Treningssenter	1 t 7 min	🚗

Dagligvare

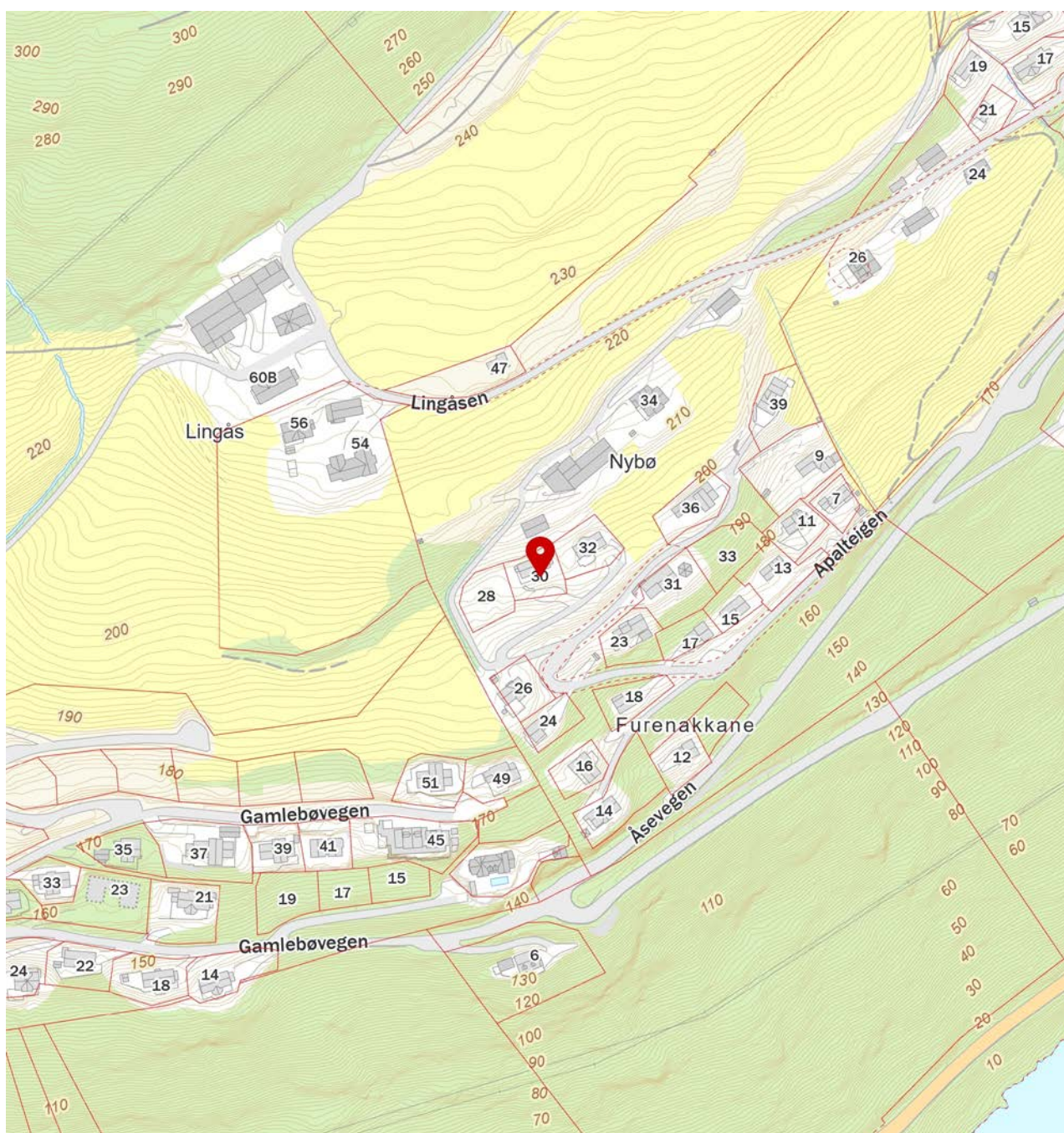
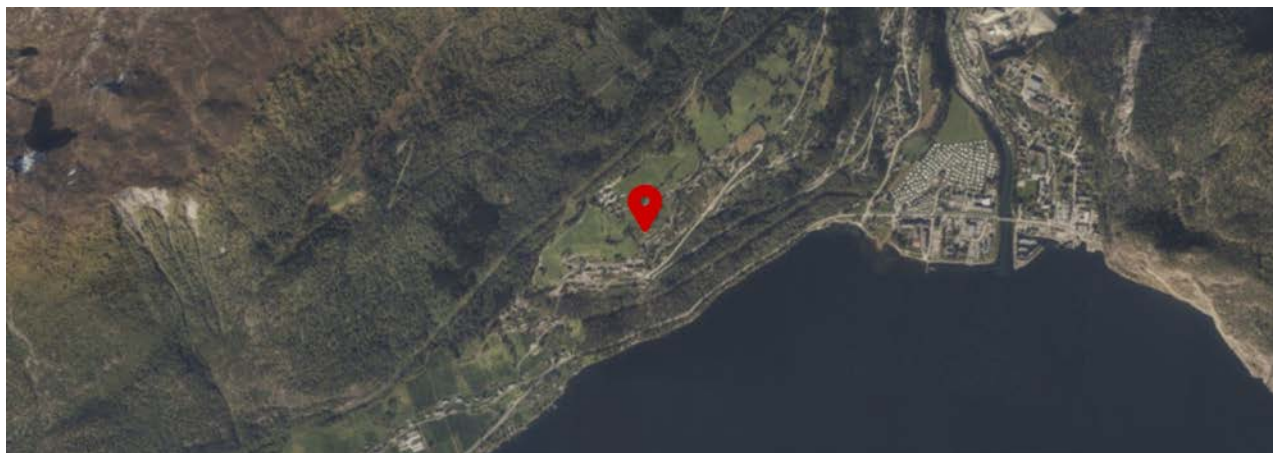
Bunnpris Valldal	7 min	🚗
Post i butikk, søndagsåpent	3.3 km	
Spar Valldal	8 min	🚗
PostNord	3.6 km	

Varer/Tjenester

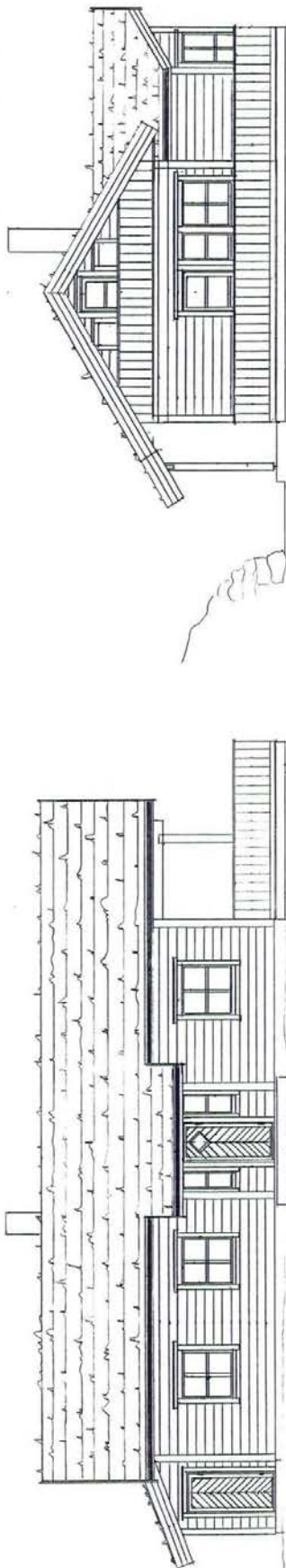
🏪	Vitusapotek Stranda	1 t 7 min	🚗
🍷	Stranda Vinmonopol	1 t 7 min	🚗



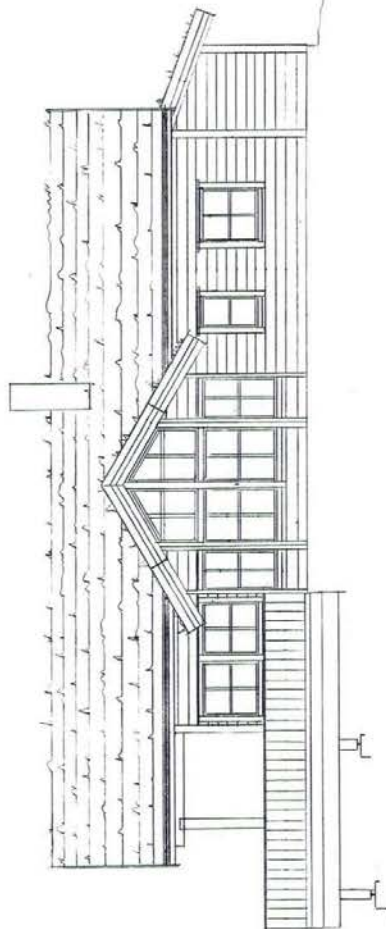
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



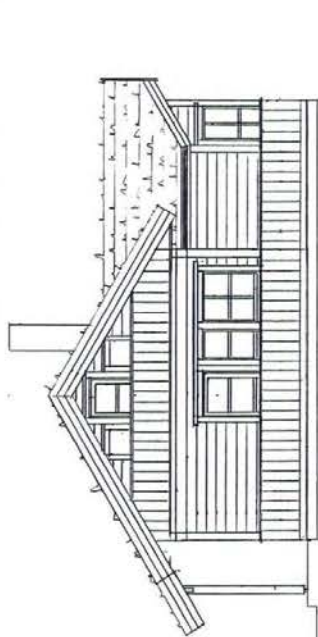
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FASADE HØRØ



FASADE SØR



FASADE VEST



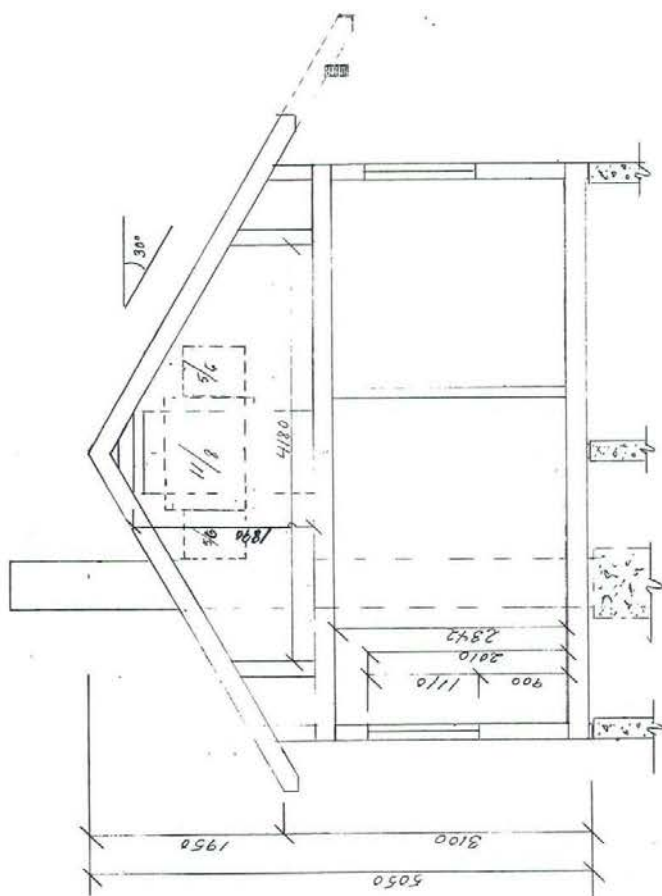
FASADE ØST



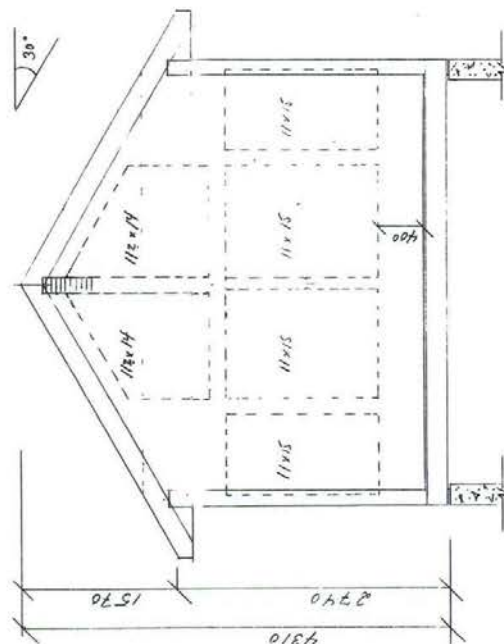
VALLDAL HØVLERI A.S.
6210 VALLDAL
TEL 75 25 85 80 FAX 75 25 85 89

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra Valldal Høvleri A/S

FROE VANG 6050 VALDREGG		MAK: 1:50
HØRØVANGPLAN HYTE		Tegn.: H.O.
Dato: 28/4 - 07	Rev.:	



SUITE A - HØVELERHYTE



SUITE B - TRANSEVEV



VALLDAL HØVELERI A.S.
 2511 VALLDAL
 TEL. 70 25 45 80 FAX 70 25 45 89

Denne teikning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse frå Valldal Høveleri AS

HØVELERHYTE 6050 VALLDAL		Mål: 1:50
HØVELERHYTE		Tegn: A.O.
Dato: 20/1 - 07	Rev:	Rev:

09/1568

Kommune		Ferdigattest er gitt for			
	NORDDAL KOMMUNE 6210 VALLDAL	Saksnr 09/1568		Løpenr (ZW 07/549)	
		Eiendom/byggested Kings hyttegrenn			
		Gnr 2	Bnr 2	Festenr 19	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Valldal Høvlen AS 6210 VALLDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Anne Vang 6030 VALDERØY
--	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Enkle tiltak	27.06.07

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg - hytte			
Vedtak fattet av Driftsutvalget - delegasjonssak		Vedtak dato 08.08.09	Saksnr 8 53/07
Dato sluttkontroll 30.09.09	Kontrollansvarlig Valldal Høvlen / Hallvard Omerås		
Merknader			

Underskrift		
Sted Valldal	Dato 12.10.09	Stempel/underskrift Ingrid L. Antander

Kopi til	
Regi.ftsregisteret	ber.

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye tomtefestelova
(Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)



Doknr: 401425 Tinglyst: 16.05.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyst

1. Eigedommen					
Kommunenr.: 1524	Kommunenamn Norddal	Gardsnr. 2	Bruksnr.: 2	Festenr.: 19	Tomt nr 20
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 1 5 0 1 4 7 [redacted]		Namn Svein Linge, 6210 Valldal			Ideell del 1/1
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 [redacted]		Namn: Arne Vang			Ideell del 1/1
4. Festeavgift pr. år <i>Tomteverdi</i> Anleggskostnader som skal betalast					
Kr 7000		260.000,-		Kr 95 000	
5. Festetid					
99 år		Oppretta (dato): 10.08.03			
6. Panterett for festeavgifta					
Bortfestaren har panterett i festeretten og bygningar på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år.					
7. Supplerande tekst					
Bortfestar skaffar vatn til hytteeigar. Vatn skal berre brukast til vasking, oppvask og dusj. Det er ikkje lov å nytte vatnet til vatning av hage, plen og liknande utan etter avtale. Det same gjeld utandørs badeanlegg. Det skal betalast tilknytingsavgift som for kommunal avgift i Norddal. Vassavgifta blir regulert i samsvar med den kommunale avgifta og skal ikkje overstige kommunal avgift. Festar disponerer arealet sør for tomtegrensa - avgrensa sørover av den nye køyrevegen, og arealet nord for tomta - avgrensa nordover til eksisterande grunnmur for driftsbygg til garden.					

8. Tomtas plassering

Festet gjelder:

Feste av avgrensa areal

på eigedommen.....Lingås..... g.nr.2....., b.nr.2....., festnr. ...19...

Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning der tomtegrenser er angitt. Arealet er ca 0,6daa. Grensepunkt skal vedlikeholdes av festaren.

9. Bygg på tomta

Fester gis rett til å sette opp eit – 1 – fritidshus som skal plasserast som tilvist frå kommunen og godkjenning frå bortfester. Vidare vises til vedtekne reguleringsplanar for området.

Einkvar bygningsmessig endring, ytterligare bygg eller utvidingar, krev bortfester godkjenning. Ved ytterligare bygging eller utviding, kan bortfester krevje festeavgifta justert opp.

10. Innløysing

Festaren kan ikkje krevje innløysing av tomta.

11. Festeavgiftas betaling og regulering

Festeavgifta skal betalast førehandsvis den **10. februar** kvart år. Avgifta skal etter denne kontrakt regulerast kvart **10 år** i samsvar med konsumprisindeksen.

Festeavgifta endrast i samsvar med endringar i konsumprisindeksen.

Dersom konsumprisindeksen ikkje blir oppretthaldt i heile festetida, skal ein bruke den indeks som avløyser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringar og avgifter

Ved underskriving av kontrakt skal betalast del av fellesinvesteringar (vassforsyning, avløpsanlegg, veger og liknande) med kr ... kr 10 000. for veg og kr 8000,- som tilknytingsavgift for vatn.

Festaren forpliktar seg til å betale avgift til eigaren eller andre for renovasjon, vatn, avløp og andre servicefunksjonar i samsvar med vilkår som for de andre hytteeigarane i Lingås hyttegrend.

13. Veg, tilkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festaren rett til å bruke eksisterande vegar som bortfester eig eller har bruksrett til.

Festaren må årlig dekke sin del av brøyting for veg som han bruker.

Eventuell parkering utanfor festetomta skjer etter avtale med bortfester.

14. Råderett over tomta

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfestars eigedom, og gir heller ikkje rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt.

Festar kan krevje at tre på tomta som hindrar utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet.

15. Framtidig utvikling

Bygging i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan vedtatt av Norddal kommunestyre i 1994 og justert i 2002., er ikkje tillete med mindre reguleringsplanane blir endra.

Festaren skal ikkje hindre framføring av vatna og avløpsleidningar og kablar for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom jordkablar eller leidningsnett ikkje kan leggst utanfor festetomta, må festaren la slike anlegg passere over sin tomt utan vederlag for anlegg og framtidig vedlikehald.

16. Byggeplikt

Kontrakten opphøyrar dersom det ikkje er bygd på tomta innan 5 år frå kontrakten er inngått.

17. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje saman med hytta og med samtykke av bortfester.

Fester plikter å varsle bortfester om kven som er ny fester. Dersom bortfester ikkje har fått slikt varsel, kan festeavgifta krevjast inn hos førre fester.

18. Avtalebrot – hefter

Ved vesentlig avtalebrot av kontrakten kan kontraktforholdet hevast.

Bortfester kan berekne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinka betaling (17.12.1976 nr. 100) frå forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikkje er betalt innan 14 dagar etter skriftlig påkrav kan grunneigaren krevje tvangsinnkreving utan søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i 'Lov om tvangsfullbyrding og førebels sikring' (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørgje for pantefråfall på den tomt som denne festeavtalen gjeld. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefråfall. Tomta skal være utan hefte med unntak av ovanfor nemnde panterett.

19. Tinglysing/kostnader

Alle kostnader ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyr ved inngåing og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.

Ved overdraging til ny fester skal gamal fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret vert indeksregulert frå dato for underskrift.

20. Kontraktsføresetnader

Denne kontrakt føreset at eventuell nødvendig delingsløyve og konsesjon blir gitt.

21. Andre forhold

(Eventuelle begrensninger til å drive forretning eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger o.a.)
Fester betaler tinglysingsgebyr og oppmålingsgebyr til Norddal kommune

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplar + tinglysingseksemplar, derav bortfester og fester har
eit kvar.

22. Underskrifter

Stad og dato: Norddal 17.04.07

Bortfestars underskrift:

Svein Linge
Svein Linge

Med blokkbokstavar:

SVÉIN LINGE

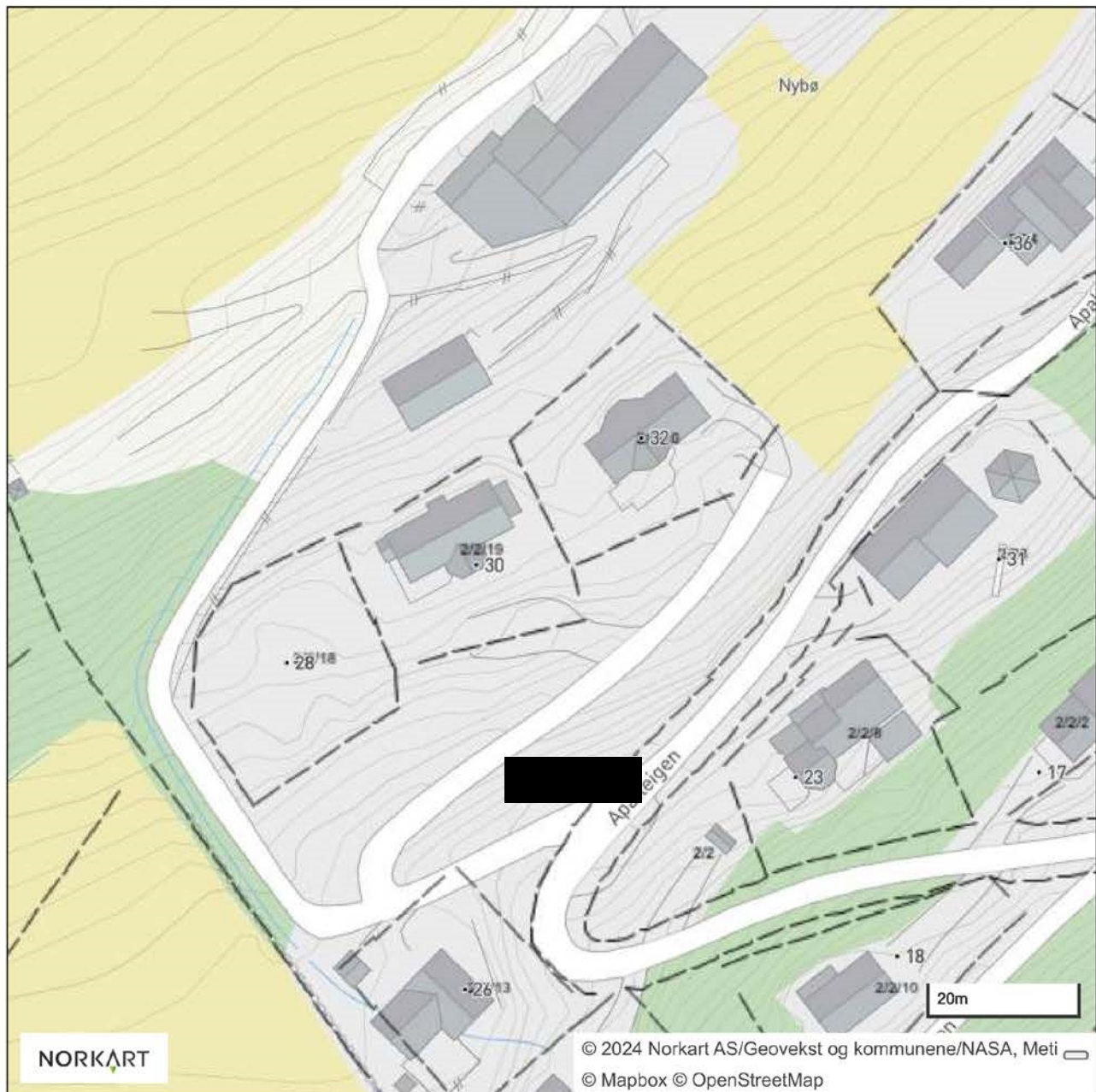
Festars underskrift:

Arne Vang
Arne Vang

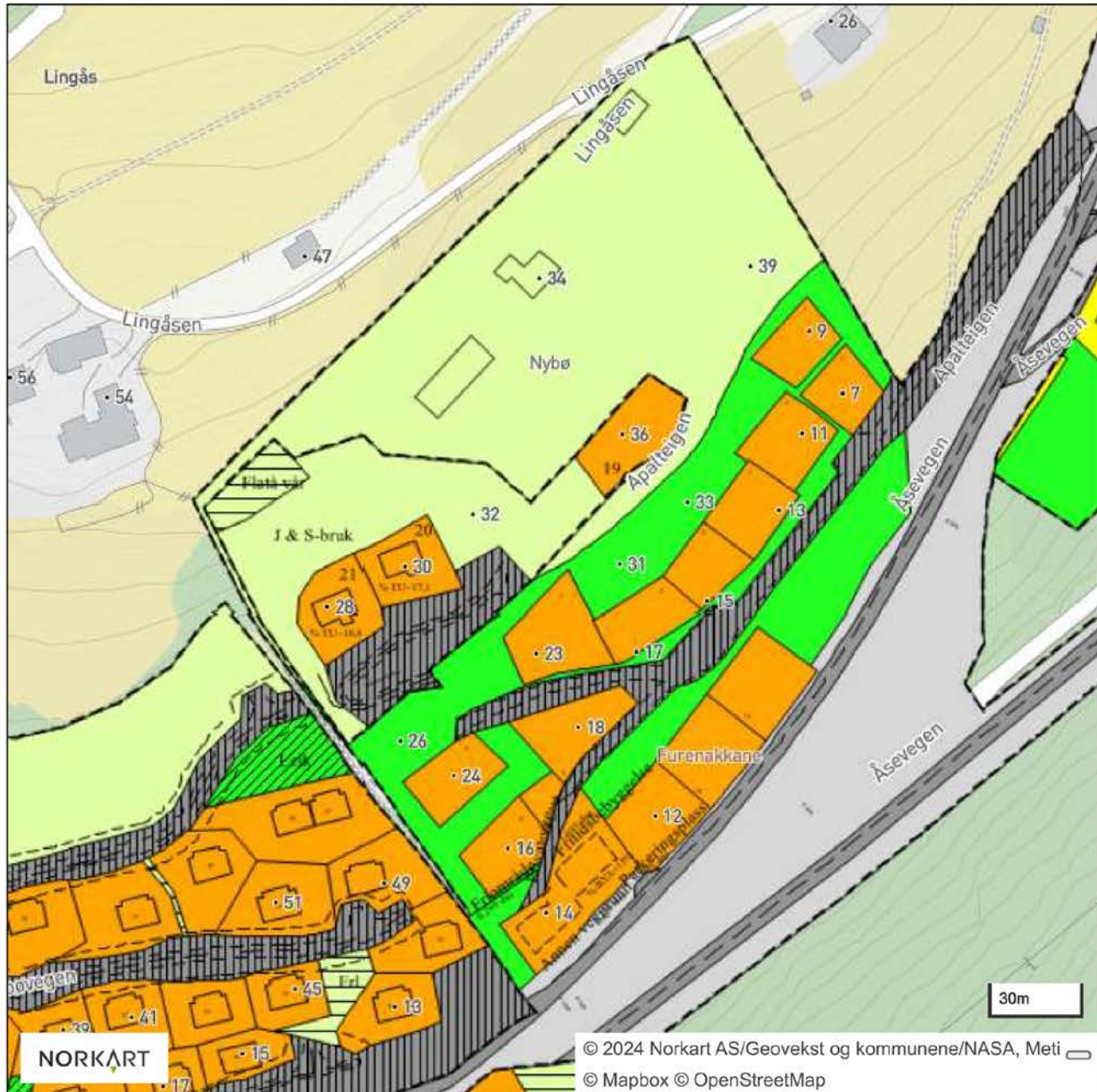
Med blokkbokstavar:

ARNE VANG

Fjord kommune



Fjord kommune



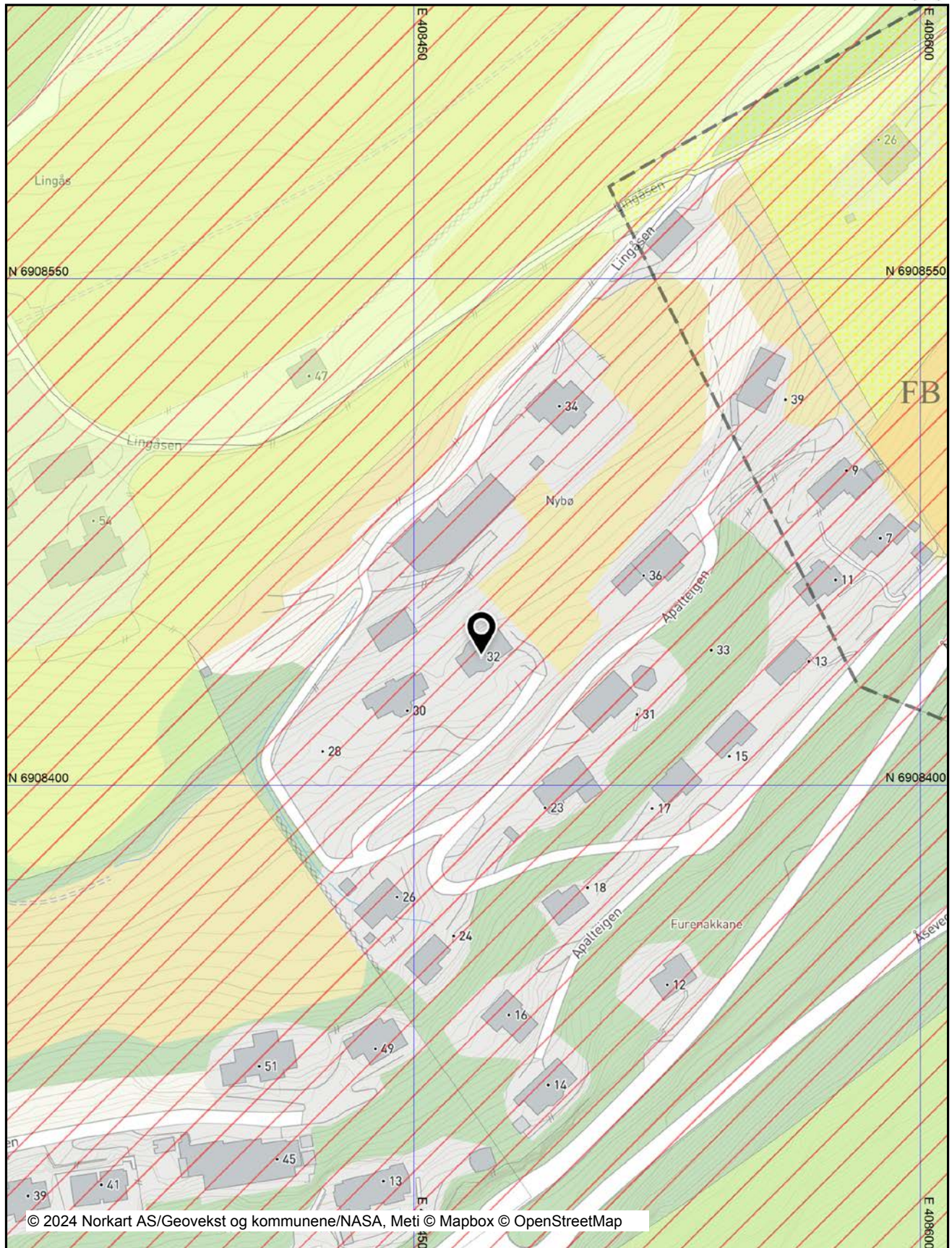


Kommunedelplan med fareområde

Dato: 06.06.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



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-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k

Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k

LNF-område

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k

LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk eller vern

Vannareal for allmenn flerbruk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

✓ ✓ Faresone - Ras- og skredfare

✓ ✓ Faresone - Annenfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

— Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

— Planens begrensning

— Grense for arealformål

— Hovedveg - nåværende

— Samleveg - nåværende

— Adkomstveg - nåværende

— Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Adresse

Apalteigen 30, 6210 VALLDAL

Dato for energimerking

18.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-322469

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18658399

Gårdsnummer

2

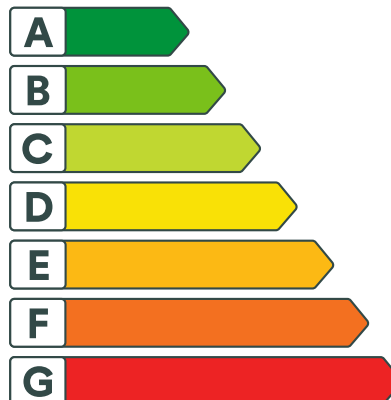
Bruksnummer

2

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

172,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

170,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 519 kWh



Apalteigen 30, 6210 VALLDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Apalteigen 30, 6210 VALLDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

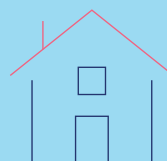
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0158/26

Adresse: Apalteigen 30, 6210 VALLDAL, gnr. 2, bnr. 2, fnr.
19 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.08.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/