notar



Strandafjellet

# Skarhaugvegen 4

Hytte/Fritidseiendom - fjellet | BRA-i/BRA Total 115/120 kvm | 4 soverom

**Totalpris kr. 4 817 900,-**

Det perfekte hyttelivet handler om mer enn fire vegger. Det handler om beliggenheten, omgivelsene og historiene som skapes der.





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





# Innhold


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 7 |
| Plantegning | 8 |
| Bilder | 11 |
| Ditt nye nabolag | 30 |
| Om eiendommen | 37 |
| Vedlegg | 49 |
| Budskjema | 111 |


## Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

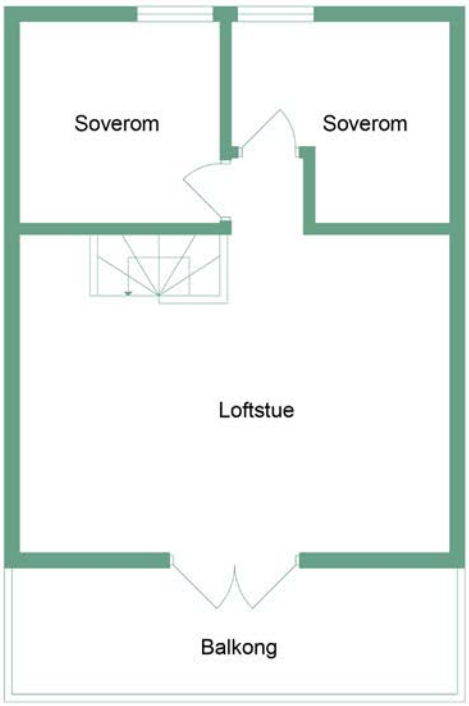


# Nøkkelinformasjon

| | |
|---|---|
| Adresse | Skarhaugvegen 4, 6200 STRANDA |
| Prisantydning | Kr 4 800 000,- |
| Omkostninger | Kr 17 900,- |
| Totalpris | Kr 4 817 900,- |
| BRA-i/BRA Total | 115/120 m² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Hytte/Fritidseiendom - fjellet |
| Byggeår | 2005 |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |

Skarhaugvegen 4

# Plantegning



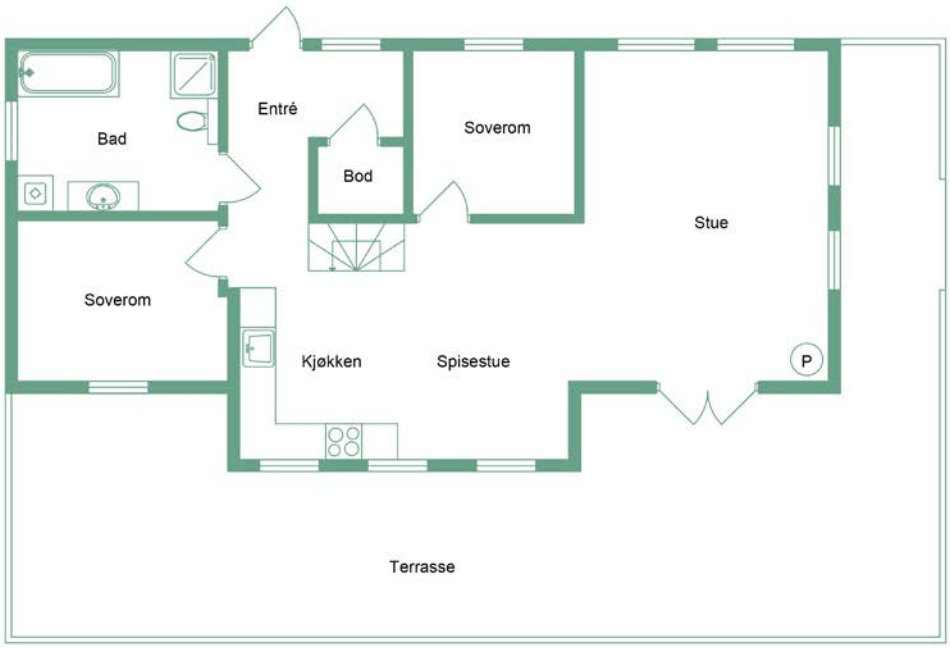

notar

Skarhaugvegen 4

Loft

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme




Skarhaugvegen 4

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Velkommen til Skarhaugvegen 4

Notar ved eiendomsmegler Terje Hoel presenterer en stor, attraktiv fritidsbolig med sentral beliggenhet på Strandafjellet - gangavstand til Strandafjellet skisenter.
Hytten ligger fint plassert på en romslig om pent opparbeidet tomt og har fin utsikt og gode solforhold.
Uteområdet er delvis plen, singlet, gruslagt, naturtomt og steinsatt med stor naturstein langs innkjørsel og parkering, samt opparbeidet gruset bilvei med oppstillingsplass for flere biler.

Det er en flott familiehytte med rikelig med soveplasser i 4 store soverom og loftstue.
Stort lekkert bad, flott kjøkken med god spiseplass og en stor romslig stue med utgang til markterrassen.
Markterrassen er delvis overbygget og har god adkomst til plenen. Steinhelletrapp ved markterrassen og inngangspartiet.

Velkommen til visning!


































TEA
TIME






SAMSUNG

































# Bli kjent med ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

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

## ADKOMST

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













: Foto av: Jan-Arild Johansen / Strandafjellet

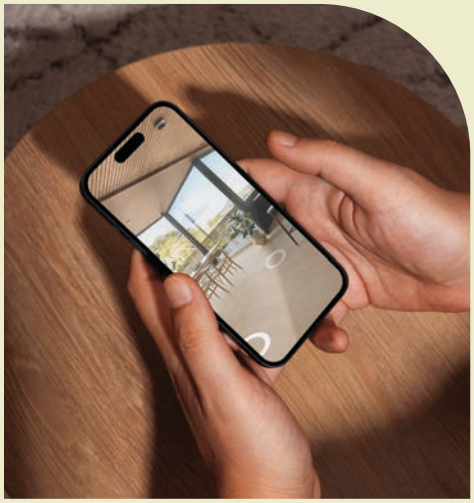
# Én hytteeier reiser videre, en ny overtar

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

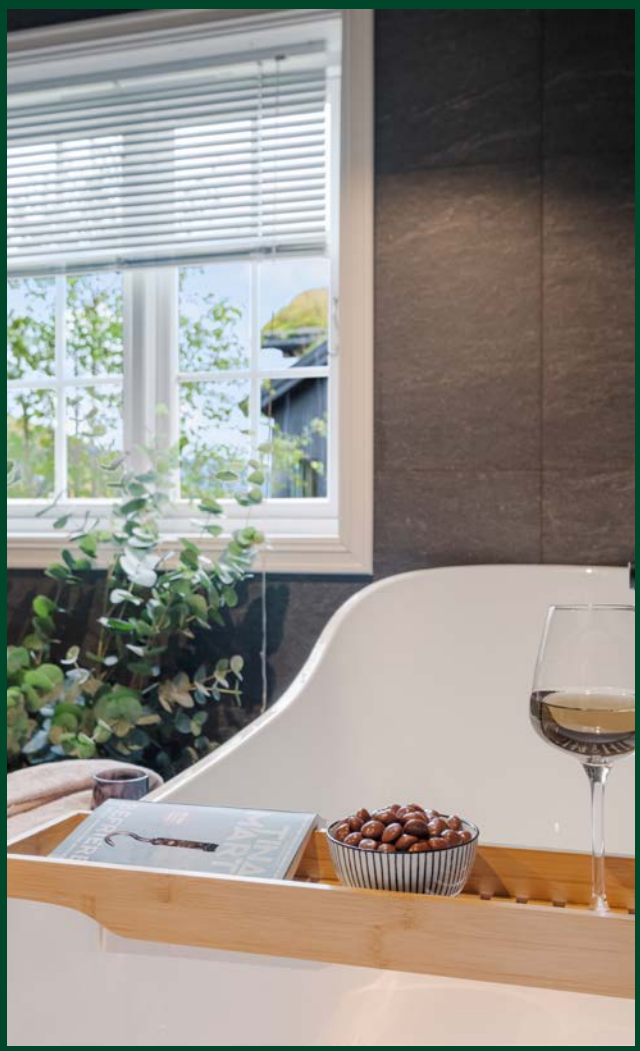
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

## Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.









Skarhaugvegen 4

# Om eiendommen

# Eiendommen

## Adresse
Skarhaugvegen 4, 6200 STRANDA

## Oppdragsnummer
2-0016/26

## Selger
Geir Ove Myrvoll Bjørlo
Stine Myrvoll Bjørlo

## Matrikkel
Gårdsnummer 45, bruksnummer 54,
i Stranda kommune.

## Eieform
Eiet

## Boligtype
Hytte/Fritidseiendom - fjellet

## Energiklasse
D

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## Tomt
Eiet tomt på 1.203 kvm.

## Beskrivelse av tomt
Eiendommen består av eiet tomt på ca. 1 203 kvm. Tomten fremstår som pent opparbeidet og tilpasset bebyggelsen. Det er gruset adkomstvei samt gruset parkering på egen grunn. Tomten har områder med plen, i tillegg til partier med mer naturpreget terreng og vegetasjon.
Tomten er lett skrånende, med god terrengtilpasning og naturlig innpassing i landskapet. Tomten er romslig og gir gode muligheter for opphold og rekreasjon i naturskjønne omgivelser.

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

## Byggeår
2005

## Byggemåte
FRITIDSBOLIG - UTVENDIG

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

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

VINDUER/DØRER
Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass. Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår. Malt boddør fra byggeår. Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

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

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue. Spaltegulv

av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk. Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen. Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre. 2 nye dobble verandadører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Taknedløp er ikke tilkoblet tette rør, og overvann føres direkte til terreng langs hyttas ringmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot ringmur og underliggende krypkjeller.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

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

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

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

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Det er avvik:

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

Det bemerkes at tilsvarende trappeløsninger er relativt vanlig i fritidsboliger og eldre bygg, men avviker fra dagens krav til sikkerhet og komfort.
- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

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

Deler av terrasse på "bakkenivå" er snødekt og derfor

ikke nærmere vurdert, men det er opplyst at enkelte bord i det nord/østlige hjørne har noe råteskade.

Synlige terrassebord på balkong og markterrassen fremstår med normal slitasje.

HELSE, MILIJØ OG SIKKERHET
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Trappen har åpne trinn. Avstanden mellom trinnene er 17cm.
Dersom åpningene overstiger ca. 100 mm, er dette ikke i samsvar med dagens krav til personsikkerhet.

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2020 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Stranda Rørservice, El-24 Stranda, Fagflis Ålesund, Snekker Servive
Beskrivelse: Helt nytt bad fra 2022, alt revet av gammelt og bygd opp igjen av kun fagfolk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Ja, av fagfolk.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Noe plank som må skiftes terrasse.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: El-24 Stranda
Beskrivelse: Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. El-bil lader og stikk utendørs ved trapp og terrasse.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: El-24 Stranda ved utført arbeid bad/kjøkken. Dem har utført alt siden 2020.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: El-billader montert av El-24 Stranda.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Snekker Service
Beskrivelse: Skiftet veranderdører i 1 og 2 etg.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja
Beskrivelse: Hytten er utvendig malt og behandlet i 2021 og 2025.

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

## Modernisering og påkostninger

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

## Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

## Parkeringsforhold
Parkering på gruset oppstillingsplass tilhørende eiendommen.

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

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

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
FRITIDSBOLIG
Det foreligger ferdigattest datert, 05.10.2020

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

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

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

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

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

## Radonmåling
Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig,

men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

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

## Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. Etasje:
Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom,
Utvendig Bod

2. Etasje:
Loftstue og 2 soverom

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

## Standard

FRITIDSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER
Gulv: Furugulv, flis og laminat/parkett.
Vegger: Panel.
Himling: Panel.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap med glassdører på den ene veggen.
Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.
Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD/VÅTROM
Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling. Den ene veggen har trepanel på vegg. Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc. Badekar. Opplegg for vaskemaskin.
TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.
- Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.
- Innvendig stoppekran i krypkjeller.
- Hytta har avløpsrør av plast.
- Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på bod.
- Tanken er tilkoblet via støpsel.
- El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

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

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

## Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## Innbo og løsøre

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og

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

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

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

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

## Arealer
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 120 m²
TBA: 55 m²

**Bruksareal fordelt på etasje**
1. etasje:
BRA-i: 87 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod
BRA-e: 5 m² - Bod 2

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

TBA fordelt på etasje
**1. etasje: 47 m²**
**Loft: 8 m²**

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

## Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
LOVLIGHET
Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020
Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.
Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.
Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

# Økonomi

## Prisantydning
Kr. 4 800 000,-

## Verditakst
Kr 4 800 000,-

## Kommunale avgifter
Kr 11 233,- pr år 2025

## Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing, samt vann og avløpsgebyr.

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

## Eiendomsskatt
Kr 8 044,- pr 2025

## Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir i 2026 fakturert i 2 terminer, med følgende forfall, 15. juni og 15. november. Beløpet for heile 2026 er likt delt på de 2 terminene.

## Årlig velavgift
Kr 8 000,-

## Velforening/Huseierlag
Eiendommen er tilknyttet Fursethsetra hytteforening

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

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

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

Styret har hatt møte etter behov i perioden

Mindre reguleringsendring Skarelia
Styret leverte innsigelse til planene Gikk i hovedsak på rassikring og byggegrense. Styret mener på at det ikke bør tas sjanser som gjelder rasfare, og at

byggegrense bør opprettholdes for å kunne ha områder til snørydding av overflatevann.

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

Snømåking:
Ny avtale med Fivelstad for snørydding. Veldig utfordrende å finne ny brøyter for feltet. Vi har lært at vi må være tydeligere mtp spesifikasjon for når veien skal ryddes. Roaldsida har ei side som kan benyttes, men nedre grense for snømengde bør justeres. Men vi må også være tydeligere for ansvaret som ligger på private veier. Vi kommer til å bestille en app til neste år for kommunikasjon og for når det er folk på hyttene.
Ikke inngått samarbeid med de andre foreningene da Berge var knyttet opp i fortsettelsen der. Eget punkt på årsmøte hvordan vi skal gå videre.

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

## Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 162 000,- som sekundærbolig for 2026

## Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

## Omkostninger
kr. 4 800 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
---
kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 817 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

HEFTELSER
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.

Ingen heftelser registrert.

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

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

### Grunnboksdato
12.02.2026

### Forsikringsselskap
If

### Polisenummer
2510023

# Diverse opplysninger

### Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer 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
30.09.2026

### 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

# Viktig informasjon

### Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Hvitvaskingsreglene

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

# Er dette ditt nye fristed

## Det er en god følelse.
## La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

# Din megler



## Terje Hoel

### Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no
926 62 972

Jeg startet som eiendomsmegler i 2005 og har siden da har jeg solgt alt fra nybygg prosjekter, fritidseiendommer, tomter, eneboliger, leiligheter og landbrukseiendommer. Er oppvokst i Hatlane og flyttet siden til Oslo for å studere eiendomsmegling på BI. Etter 12 år i hovedstaden tok Notar kontakt og lokket meg tilbake til vakre Sunnmøre! På fritiden er jeg engasjert i det lokale fotball laget, friluftliv, jakt og ski, samt hyggelige sosiale lag med familie og venner.
Jeg er en megler som er tilgjengelig døgnet rundt for å få fornøyde kunder som anbefaler meg videre for å bygge opp gode resultater. I tillegg til lang fartstid i bransjen og et høyt faglig kompetansenivå beskrives jeg som meget utadvendt, hardtarbeidende og resultatorientert. Velger du meg som megler, er du i trygge hender.

Skarhaugvegen 4

# Vedlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA

STRANDA kommune

gnr. 45, bnr. 54

## Markedsverdi

### 4 800 000

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



**Befaringsdato:** 06.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1133 **Referansenummer:** LD7951

**Foretak:** TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

## TAKST 24 AS

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



**Rapportansvarlig**

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Beskrivelse av eiendommen

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

**Fritidsbolig - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

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

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

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

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

Vinduer og dører:
Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.
Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår.
Malt boddør fra byggeår.
Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

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

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

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

INNVENDIG Gå til side

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

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

HIMLINGER
- I takene er det panel.

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

PIPE
Hytta har isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

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

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

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

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

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.
Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Htyya har avløpsrør av plast.

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

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Beskrivelse av eiendommen

El- bil lader montert på yttervegg.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 120 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 120 m² |
| Totalpris | 4 800 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Fritidsbolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

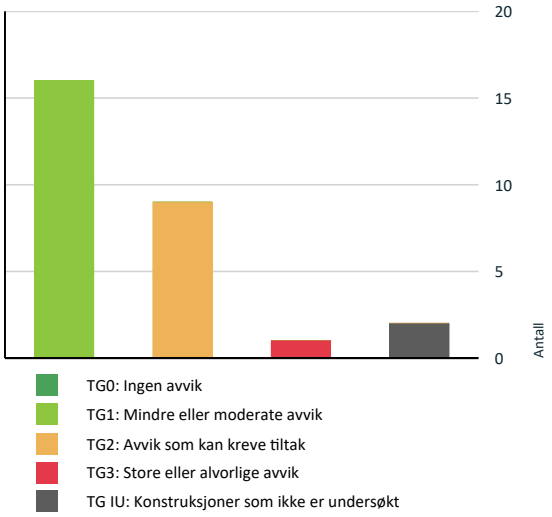
Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.
Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeår i følge eldre salgsoppgave/takst datert 28.08.2020.

**Anvendelse**
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

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

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

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

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

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp av kjetting.

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 1 Veggkonstruksjon

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

Normal slitasjegrad ut fra alder på hytta.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere.

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

## TG 2 Vinduer

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

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

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Hytta har:

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

Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

Dørene har normal slitasje mtp alder.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Synlige terrassebord på balkong og markterrassen fremstår med normal slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

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

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

HIMLINGER
- I takene er det panel.

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipe.

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



## TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

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

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

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

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

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

WME angir hvor mye fukt treverket inneholder, målt i prosent av treets tørre vekt.
- 0–15 % WME → Tørt treverk (normal tilstand innendørs)
- 16–20 % WME → Forhøyet fukt / risikonivå
- Over 20 % WME → Kritisk nivå
- Over ca. 28–30 % WME → Treverket er fuktmettet, og forholdene ligger til rette for råte.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

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



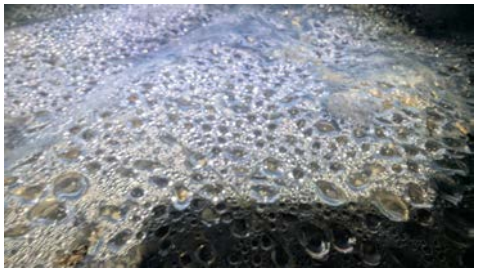
Fuktmåling.



Oversiktsbilde av krypkjeller og avsluttning av plast.



Fuktmåling.



Fuktighet under plast.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

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



### TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.



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

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

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

Opplegg for vaskemaskin.

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

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

ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

fuktsikring.



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.



ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

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

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

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

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.
Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det anbefales derimot merking av rør i

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



## TG 2 Avløpsrør

Htyya har avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

## TG 1 Ventilasjon

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

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

## TG 2 Varmtvannstank

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2005**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Det er opplyst at EL-24 har hatt full gjennomgang av anlegg ved utvidelse og montering av el-billader.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein.

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

Ingen synlige avvik.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

Vurdert ut i fra alder og materiale.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

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

Trappen har åpne trinn. Avstanden mellom trinnene er 17cm.
Dersom åpningene overstiger ca. 100 mm, er dette ikke i samsvar med dagens krav til personsikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

120 m²/115 m²

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 4 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 5 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **4 800 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **4 800 000** |

**Markedsvurdering**

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Beregninger

## Årlige kostnader

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

## Teknisk verdi bygninger

**Fritidsbolig**

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

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **3 300 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 700 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 700 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# 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

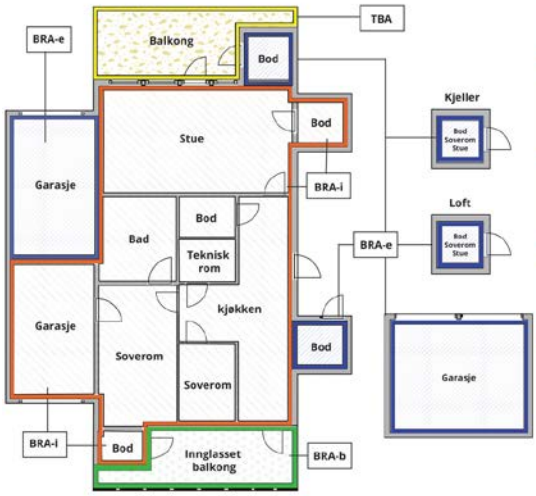
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | 87 | 5 | | 92 | 47 | | 92 |
| Etasje | 28 | | | 28 | 8 | 12 | 40 |
| **SUM** | **115** | **5** | | | **55** | **12** | **132** |
| **SUM BRA** | **120** | | | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.
Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

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

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

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.2.2026 | Espen Madsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1525 STRANDA | 45 | 54 | | 0 | 1203.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Skarhaugvegen 4

**Hjemmelshaver**
Bjørlo Geir Ove Myrvoll, Bjørlo Stine Myrvoll

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

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

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 2510023 | | | |

**Kommentar**

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.02.2026 | |
| 2 | 12.02.2026 | |
| 3 | 12.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA
Gnr 45 - Bnr 54
1525 STRANDA

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Notar Moa |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 2-0016/26 |

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

| Gateadresse |
|---|
| Skarhaugvegen 4 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| STRANDA | 6200 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2510023

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0016/26

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Helt nytt bad fra 2022, alt revet av gammelt og bygd opp igjen av kun fagfolk. |
| Arbeid utført av | Stranda Rørservice, El-24 Stranda, Fagflis Ålesund, Snekker Servive |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja, av fagfolk. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe plank som må skiftes terrasse. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. El-bil lader og stikk utendørs ved trapp og terrasse. |
| Arbeid utført av | El-24 Stranda |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 2-0016/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet veranderdører i 1 og 2 etg. |
| Arbeid utført av | Snekker Service |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hytten er utvendig malt og behandlet i 2021 og 2025. |

Document reference: 2-0016/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0016/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Stine Skulstad Myrvoll | fc8c7496df4a76fefa0223 6f26fc1d119bf1efab | 02.09.2026 20:10:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Geir Ove Myrvoll Bjørlo | a692cc9bae7598ebd4fea 872d2f193ec9658d738 | 07.09.2026 07:02:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0016/26

→ 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

Skarhaugvegen 4

## Høyde over havet

445 m

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 59 min |
| Strandafjellet<br>Linje 110, 250 | 14 min<br>1.2 km |

## Avstand til byer

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

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kople Strandafjellet Skisenter | 16 min |
| Kople Dreges Hotell | 9 min |

## Vintersport

Langrenn

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

Alpin

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

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Stranda Golfklubb | 15 min |
| Velleseterhytta | 18 min |
| Ikornnes Friluftsbad | 28 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Strandahallen<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 6 min<br>5.2 km |
| Vestborg ballbane<br>Ballspill, sandvolleyball | 6 min<br>5.4 km |
| Stranda Treningssenter | 8 min |
| Family Sports Club Sykkylven | 24 min |

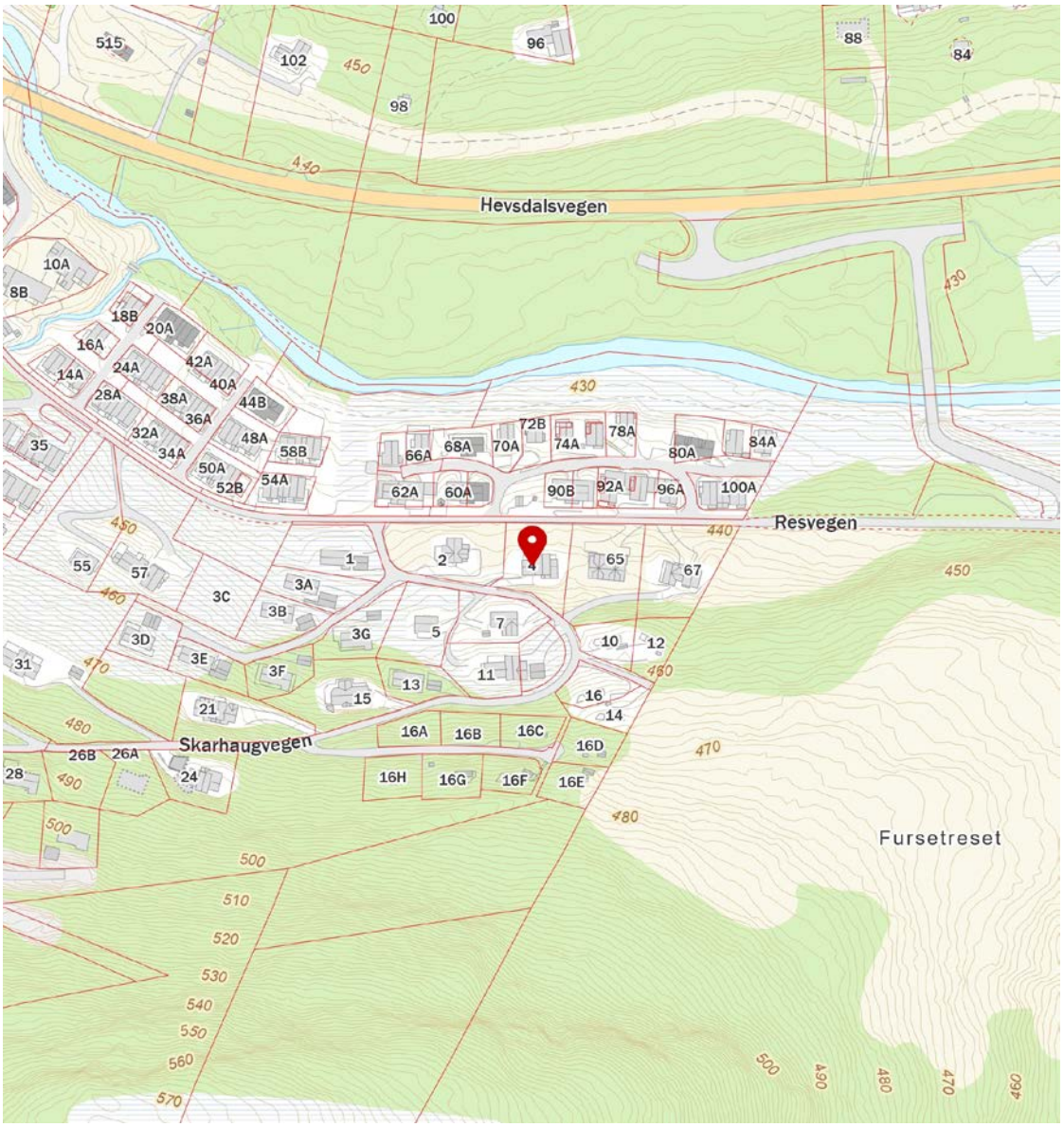
## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Svingen | 6 min |
| Rema 1000 Stranda<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>6.8 km |

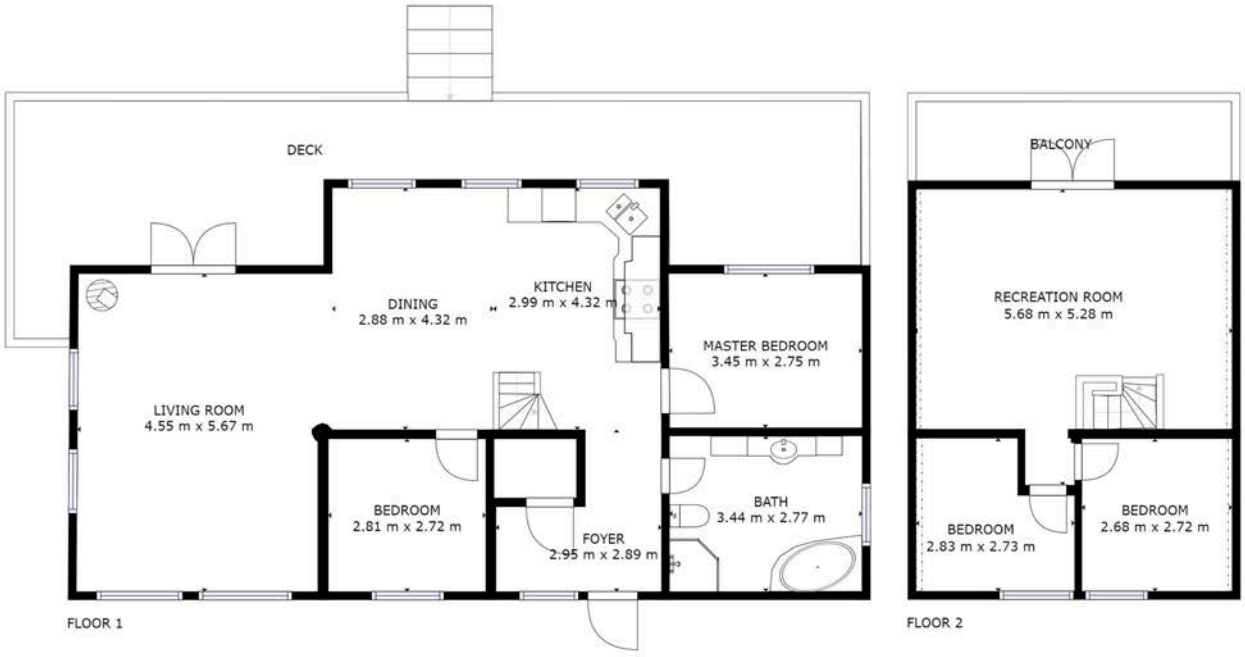
FINN

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






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




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

Matterport

| | |
|---|---|
| **Stranda kommune**<br>**Næring og Teknisk**<br>**Øyna 13**<br>**6200 Stranda**<br><br>Saksbehandlar: Victoria Arlen Ekornes | **Ferdigattest**<br>**Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10** |

| Vår ref | Løpenr |
|---|---|
| Arkiv 2020001241 | 6 |

| Eigedom/byggestad | | | |
|---|---|---|---|
| Skarhaugvegen 4 | | | |
| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
| 45 | 54 | | |

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

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

## Spesifikasjon

| Type tiltak | Bruksareal BRA | |
|---|---|---|
| Fritidsbustad. | Underetasje | m² |
| | 1. etasje | 92 m² |
| | 2. etasje/Loft | 35 m² |
| | 3. etasje | m² |
| | 4. etasje | m² |
| | 5. etasje | m² |
| | Totalt | 127 m² |
| | Røykpipe 1.-3. | x |
| | Røykpipe 4.etg. | |

| Dato søknad | Dato vedtak | Vedtaksnr. |
|---|---|---|
| 27.08.2020 | 05.10.2020 | FKOM-477/20 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Offentleg kloakk | x | Offentleg vatn | x | Slamavskiljar | |
| Privat kloakk | | Privat vann | | | |

| Dato: | Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå: |
|---|---|
| 26.08.2020 | BB Montering AS, Bravida Norge AS, Stranda Anleggsservice AS. |

**Merknadar**

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

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

## Underskrift

| Stad | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Stranda | 05.10.2020 | Victoria A. Ekornes |

# FURSETSETRA HYTTEFORENING

## VEDTEKTER:

**§1 NAVN:**

Fursetsetra Hytteforening

**§2 FORMÅL/HISTORIE:**

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

**§3 ORGANISASJONSFORM:**

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

**§4 GRUNNEIGARAR / MEDLEMMAR**

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

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

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

**§5 SAMEIGET – RETTIGHETER OG PLIKTER**

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

**§6A ÅRSMØTE / ÅRSMØTEOPPGÅVER**

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

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

**Årsmøtet skal:**

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

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

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

## §6B INNKALLING OG GJENNOMFØRINGSFORM

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

## §7 STYRE FOR FURSETSETRA HYTTEFORENING

Styret for Hytteforeininga har mandat som følgjande nedfelt:

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

**§8 SIGNATURRETT / AVSTEMMING**

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signatrurrett.

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

**§9 VEDTEKTSENDRING**

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

**§10 OPPLØSNING**

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

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

/02-22-Kasserar

Stranda kommune

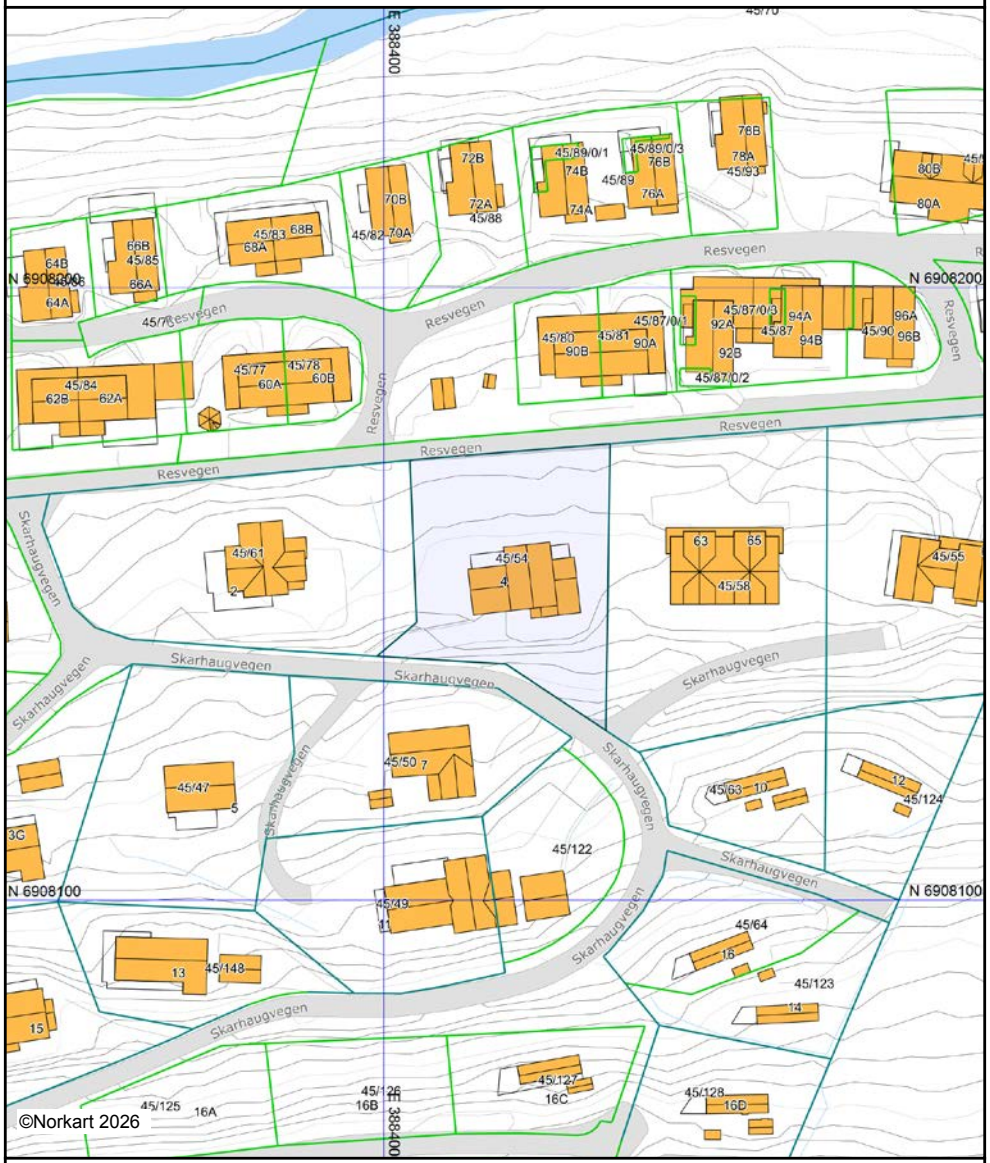
# Grunnkart

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

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




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.

Utskriftsdato: 05.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 1525 - 45/54//




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

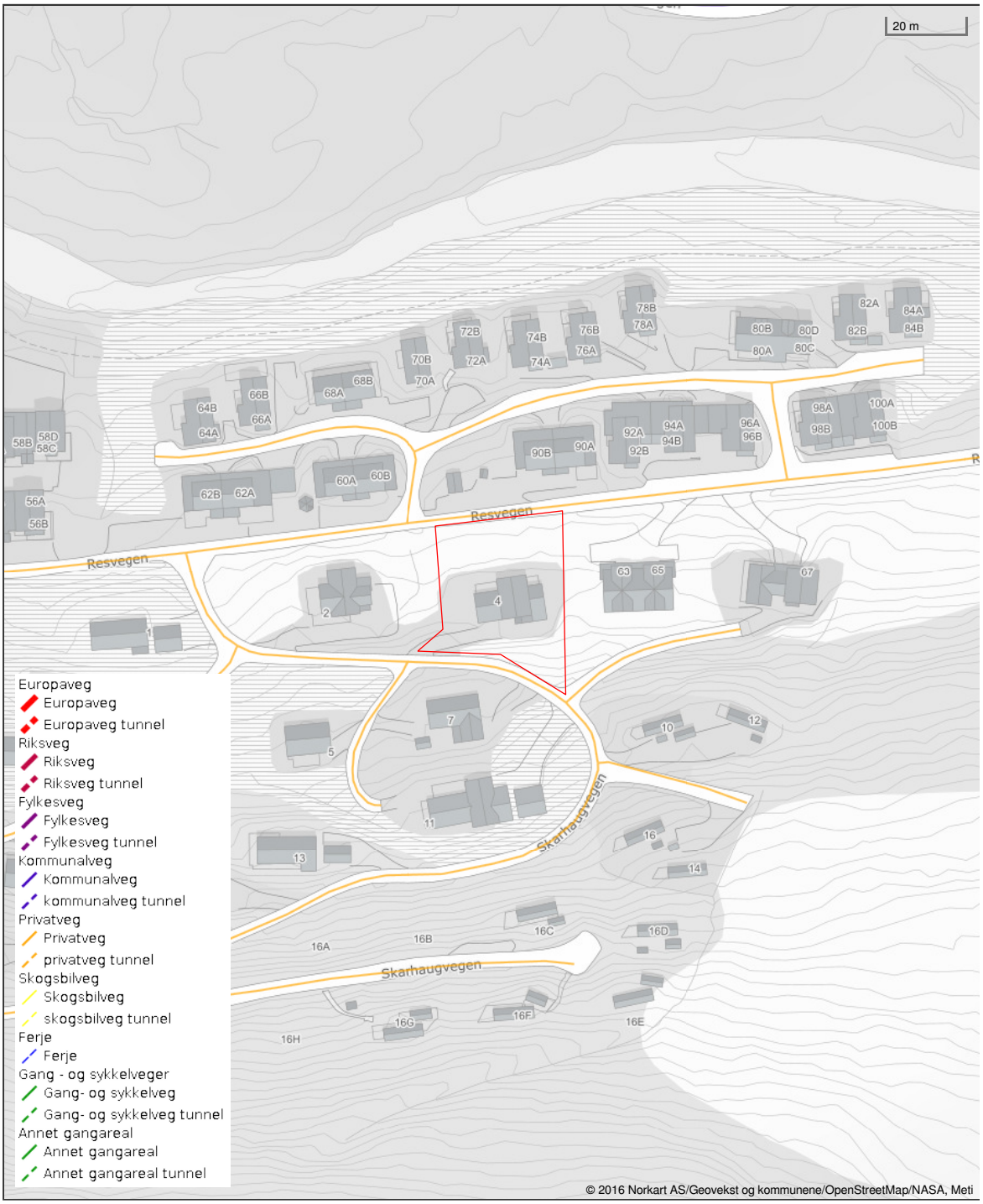
## Areal og koordinater for eiendommen

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

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1525 - 45/54//




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

Stranda kommune

# Reguleringsplanforslagskart

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

N

UTM-32




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

| Tegnforklaring |
| --- |
| |

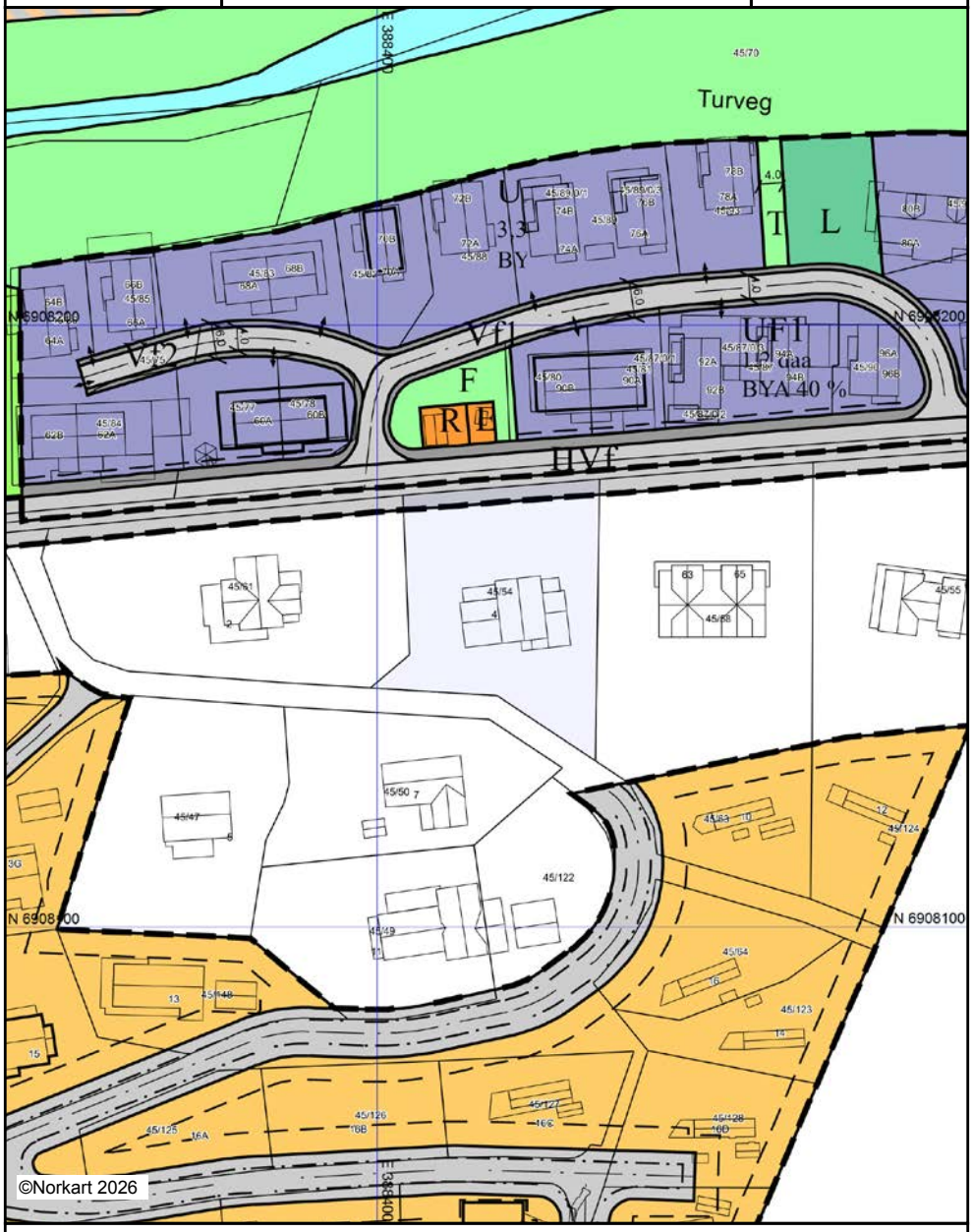
Stranda kommune

# Reguleringsplankart

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

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



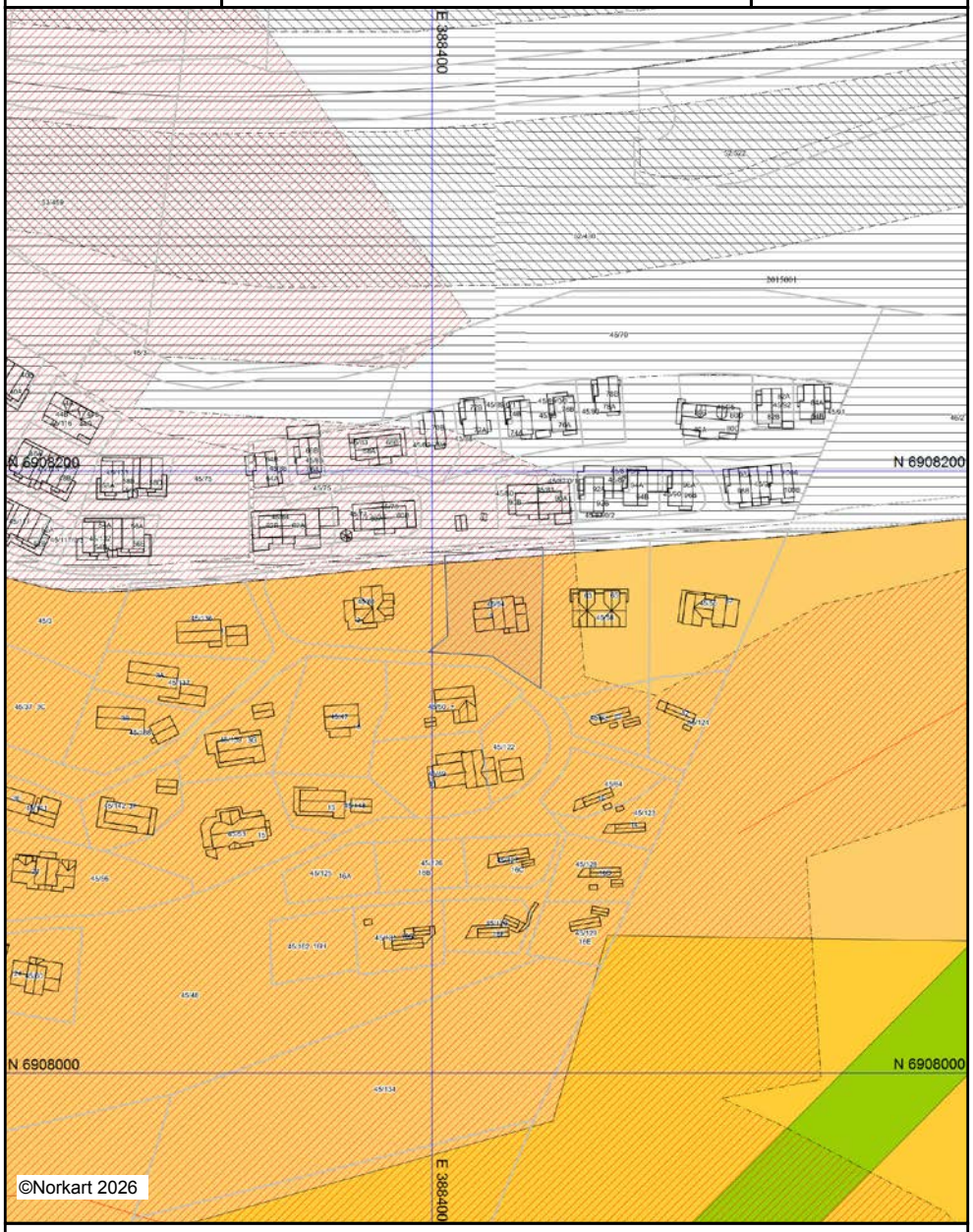
Stranda kommune

# Kommuneplankart

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

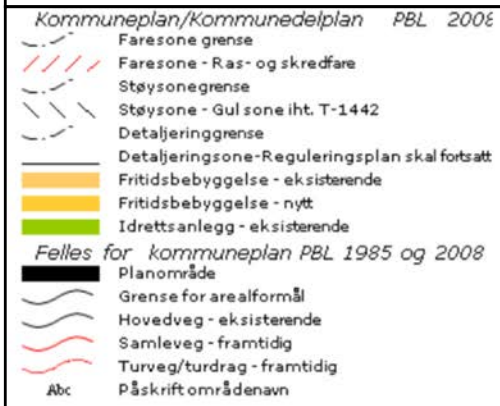
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



# ENERGIATTEST

ENOVA

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




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Bente Solevåg |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Annet småhus |
| **Byggeår:** | 2005 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 135 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

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

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

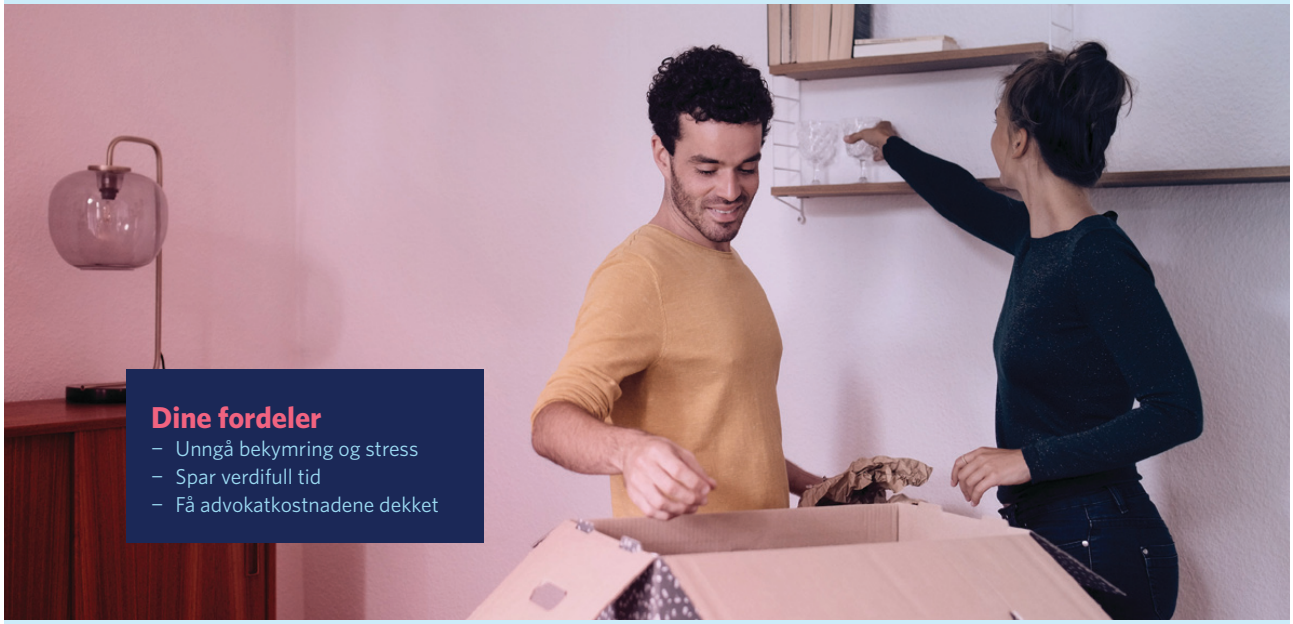
**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUD PÅ HJEMMET

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

**E-mail:** _____

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

**E-mail:** _____

**Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr:** _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

**Eventuelle forbehold/andre betingelser:** _____
_____

**Ønsket overtakelsestidspunkt:** _____

**Budet gjelder til og med den:** _____ **kl:** _____

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

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

**FINANSIERING**

**Långiver:** _____
**Bank:** _____
**Egenkapital kr:** _____

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

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

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar