

Fokhaugvegen 125

OVERØYE | FOKHAUGLIA

notar



Prisantydning Kr 4 100 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 65/67 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Fokhaugvegen 125

**Tiltalende fritidsbolig på Fokhauglia på Overøye |
Utsikt over dalen | Stor solrik markterrasse med
levegg**

Adresse	Fokhaugvegen 125 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Omkostninger	Kr 103 590,-
Totalpris	Kr 4 203 590,-
BRA-i/BRA Total	65/67 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2014
Soverom	3
Etasje	1

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer Fokhaugvegen 125.

En tiltalende nyere hytte, som ligger vakkert til i naturens hjerte. Denne idylliske hytta er omgitt av frodig natur, majestetiske fjell og elva. Med en beliggenhet som gir deg en følelse av å være langt borte fra hverdagens stress og mas, er dette det perfekte stedet å finne indre ro og forbindelse med naturen.

Beliggenheten er upåklagelig med fantastisk utsikt og gode solforhold. Det er utgang fra stue til en stor solrik usjenert markterrasse med levegger.

Beliggenheten på Overøye er en utmerket base for utendørsaktiviteter sommer som vinter med gode turmuligheter, elva og fjella rundt, samt enkel adkomst. Utforsk de nærliggende turstiene som fører deg gjennom uberørt natur.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	42
Vedlegg	44
Budgivning	111

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Adkomst til eiendommen



Inngangsparti



Entré



Praktisk bod/teknisk rom ved entréen







Stue



Stue



Utgang fra stue til terrasse



Terrasse



Terrasse og uteområde



Jacuzzi/boblebad medfølger ikke i handelen



Nydelig utsikt fra eiendommen



Levegg fremkommer ikke på byggemeldte tegninger



Uteområde



Stue



Stue har åpen løsning mot kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Enkel trapp fra stue opp til hems



Hems



Hems



Hems



Hems



Peisovn på stue/kjøkken



Stue/gang



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Bad



Bad



Bad



Fasade



Det er tillaget en enkel vedbod og levegger (disse fremkommer ikke på byggemeldte tegninger)



Vedbod



Tomten ligger i sør-østvendt terreng



Dronefoto



Vakre omgivelser

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Fokhauglia på Overøye. Ski in / Ski out til langrenn. Flott utsikt fra hytta mot elva og nedover dalen. Fra skiltet avkjørsel hovedvei "Overøye" og frem til hytta er det ca 11,8 km. Til alpinanlegget på Overøye fra hytten er det ca 3 km. Flott turterreng og mange turmuligheter i området. Ca 17 km fra Stordal sentrum til hytta.

Med sin fantastiske beliggenhet og naturskjønne omgivelser, vil denne hytten fylle hjertet ditt med glede og gi deg minner for livet. Slapp av, utforsk og nyt det enestående som naturen har å tilby på dette uforglemmelige stedet.

ADKOMST

Fra Arena Overøye fortsetter du mot nord. 1,8 km etter brua ta til høyre, etter 500 m ta til venstre. Hytta du skal til, ligger da på venstre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fokhaugvegen 125, 6250 STORDAL

OPPDRAKSNUMMER

2-0180/25

SELGER

May Lisbet Bjørneset Lande
Frank Helge Lande

MATRIKKE

Gårdsnummer 158, bruksnummer 5 i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et forventet årsforbruk 6600 kWh i 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1 249.2 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en naturtomt. Det er gruslagt innkjørsel, og opparbeidet oppstillingsplass for flere biler på eiendommen. Tomten ligger i sør-østvendt terreng.

SOLFORHOLD

I følge selger så er det gode solforhold på eiendommen. Det er morgensol tidlig på oppsiden av hytta. Sol på terrassen på nedsiden til ca kl. 21.00.

Sjekk ut nærområdet på finn annonsen for mer detaljert info.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport datert 22.05.2025 utført av Steinar Belsby. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig fra 2014. Oppført på et plan med hems. Fritidsboligen har god kvalitet på gulv, tak og vegger. Terrasse på marknivå på 42 kvm. Flis på alle gulv m/varme. Eiendommen framstår med godt vedlikehold og god kvalitet. God utsikt og er solrik.

UTVENDIG

Bygning er oppført i isolert bindigsverk med utvendig stående panel. Vindu av 2-lags isolerglass. Bygning med mønt himling og takteking av torv. Bærende konstruksjoner av laminerte tretragere. Inngangsparti fra terreng.

TOMTEFORHOLD

Tomten ligger i svakt hellende terreng mot sør-vest. Tomten er en naturtomt. Det er gruslagt innkjøring til eiendommen fra felles privat vei. Det er oppstillingsplass for flere biler på

eiendommen. Tomten ligger pent i terrenget med god utsikt og er solrik.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 22.07.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du eiendommen? År 2012.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 13.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Legging av membran og legging av flis. Arbeid utført av: Malermester Stein Ove Lande.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Nytt bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Ved søknad om byggesøknad.

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utført alt av El. arbeid. Arbeid utført av: Tussa Installasjon AS, 6160 Hovdebygd.

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)? Nei.

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utført av eigar.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

24 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.

Tilleggskommentar: Tilstandsrapport vart utført i mai 2025 av takstmann Steinar Belsby 6200 Stranda.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger

vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidshus (F11) i henhold til Reguleringsplan for Føkhauglia vedtatt 22.03.2006, revidert 06.04.2006. Rundt byggeområdene for fritidshus (F1 t.o.m. F16) er det innregulert friluftsområde (Fr1) og private veianlegg (V1 og V2). I feltet er det også innregulert et VA-anlegg (SP2) og trafo (SP1). Hele feltet ligger i nedslagsfelt for drikkevann (SP3).

I henhold til gjeldende kommuneplan og kommuneplan under arbeid så ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser samt utsnitt av reguleringsplan, kommuneplan og kommuneplan under arbeid følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

OPPVARMING

- Varmekabler i alle gulv bortsett fra bod/teknisk rom.
- Peisovn på stue/kjøkken.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Stordal Breiband, nåværende eier benytter per dag cromecast for å se tv. Det er montert parabol på hytta.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Veien driftes av av Føkhauglia hytteforening.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Området består av fritidsboliger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

BUSSHOLDEPLASS

Til Vad bru tar det ca 14 minutt med bil/12.6 km. Her passerer Linje 210.

Til Mo tar det ca 14 minutt med bil/12.8 km. Her passerer Linje 210.

FLYPLASS

Til Ålesund Lufthavn, Vigra tar det ca 1 t 24 minutt med bil.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet som fritidsbolig.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest datert 07.03.2014 knyttet til fritidsbolig nybygg datert 07.03.2014.

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

Kopi av godkjente og byggemeldte tegninger samt ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon.

Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis man har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør man gjøre tiltak for å redusere nivået. Man bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m³. Radonmåling og flere andre tiltak står på DSAs nettside.

Kravet om radonsperre i nye bygninger kom med Byggteknisk forskrift (TEK10) i 2010, og trådte i kraft fra 1. juli 2010.

INNHold

Fritidsbolig på ett plan som inneholder entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken og bod. Fra stue/kjøkken er det også en enkel trapp opp til hems.

LOVLIGHET

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

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av rapportansvarlig Steinar Belsby.

STANDARD

Bygningen har god standard, og den er godt vedlikeholdt.

INNSENDIG

Himling

Bygning har himling med trepanel Deler av bygning har mønt himling.

Vegger

Bygning har i hovedsak trepanel som overflate på vegger.

Gulv

Bygning har flis som overflate på gulv.

KJØKKEN

Kjøkken av type IKEA. Kjøkkeninnredningen i mørk beisa utføring med profilerte fronter. Over- og underskap. Høye overskap. Skuffeseksjon.

Laminert benkeplate av tre med nedfelt vaskekum.

Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kjøl/frys.

VÅTROM

Bad med flis på gulv og vegg. Varmekabel i gulv. Badet innehar dusj på vegg med dører, vask m/innredning samt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Varmtvannsbereder på 120 l fra byggeår.
- Bad har el. vifte montert i himling.

SAMMENDRAG AV FRITIDSBOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved fritidsboligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Eier har ikke akseptert hulltaking.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Hylle på bod
- Garderobehylle i gang
- Fjellbilde i gang
- Senger på soverom.
- Spisestue med 8 stoler.
- Tv-benk.
- Veggfast hylle på stue.
- Vedkasse.
- Alle gardiner med unntak av hvite gardiner på stuevinduer.

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

- Bilder etc. på vegger.
- Sofa og skjenk.
- Boblebad / Jacuzzi.

GENERELL INFORMASJON

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: 65 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Terrasse.

IKKE MÅLBARE AREALER

Hems har ikke måleverdig areal (ALH), men den har et gulvareal (GUA) på 20 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 100 000,-

VERDITAKST

Kr 4 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 051,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn og renovasjon fritidsbolig.

Avgiften fordeles på fire terminer.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 5 500,- per 2025

VELFORENING/HUSEIERLAG

Sætrelaget i Stordal er eier av den private veien i området, og i følge selger har eiendommen bruksrett til denne (bruksretten er ikke tinglyst). Veien driftes av av Føkhauglia hytteforening.

Eiendommen er tilknyttet Føkhauglia hytteforening. Årlig velavgift per 2025 er kr 5500,-. Årsavgiften kan betales samlet eller fordelt over to terminer, dvs den 01.04. og den 20.11. hvert år. Årsavgiften dekker blant annet snømåking, strøing og veivedlikehold.

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer fradelt gårdsnr 158, bruksnr 2 i Stordal

kommune. Alle eiere innenfor hyttefeltet som kjøper tomt, forplikter seg til å være medlemmer av foreningen og til å rette seg etter hytteforeningens vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av disse vedtektene.

Følgende oppgaver tilligger styret i hytteforeningen:

- a. Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesareal. Med fellesanlegg menes blant annet veier og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann og kloakkrør som er nødvendig for å nå fram til alles tomtegrense.
- b. Inngå nødvendige avtaler om snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
- c. Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
- d. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e. Innkalle til årsmøte og ekstraordinært årsmøte.
- f. Være valgkomite for årsmøtet.
- g. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

Komplette vedtekter for Føkhauglia hytteforening, vedtatt på etableringsmøte 22.11.2012, følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. I følge kasserer i hytteforeningen, Kari Mette Ski, så er fristen for å avholde årsmøtet til foreningen imidlertid flyttet til utgangen av november. Dette er en endring av vedtektene fra 22.11.2012, jfr. punkt 4 i referat fra årsmøte i 2024.

Det er frivillig medlemskap i Øvre Stordal Vel. Velavgiften er kr 1 250,- per 2025. Alle i hytteforeningen er medlem i Øvre Stordal Vel, og den frivillige årsavgiften betales sammen med årsavgiften til hytteforeningen den 01.04. hvert år.

Øvre Stordal Vel (ØSV) er en uavhengig forening som har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser i øvre Stordal og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet, med spesielt fokus på barn og unge. Medlemmer av ØSV kan være hytteeiere, fastboende, setereiere, næringsdrivende og andre med tilknytning til øvre Stordal. ØSV har en egen Facebook-side der de legger ut diverse informasjon.

Ny eier må etter overtagelse kontakte hytteforeningen med oppdatert informasjon om navn, mailadresse og telefonnummer. Notar kan om ønskelig være behjelpelig med dette.

FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023 var kr 701 250,-.

OMKOSTNINGER

4 100 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

102 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

103 590 Omkostninger totalt

119 090 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

121 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 590 Totalpris. inkl. omkostninger

4 219 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

4 221 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2012/733353-1/200 07.09.2012 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 158 BNR: 2

2020/684035-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1526 GNR: 158 BNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

04.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Sparebank 1

POLISENUMMER

23908265

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

22.08.2025

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

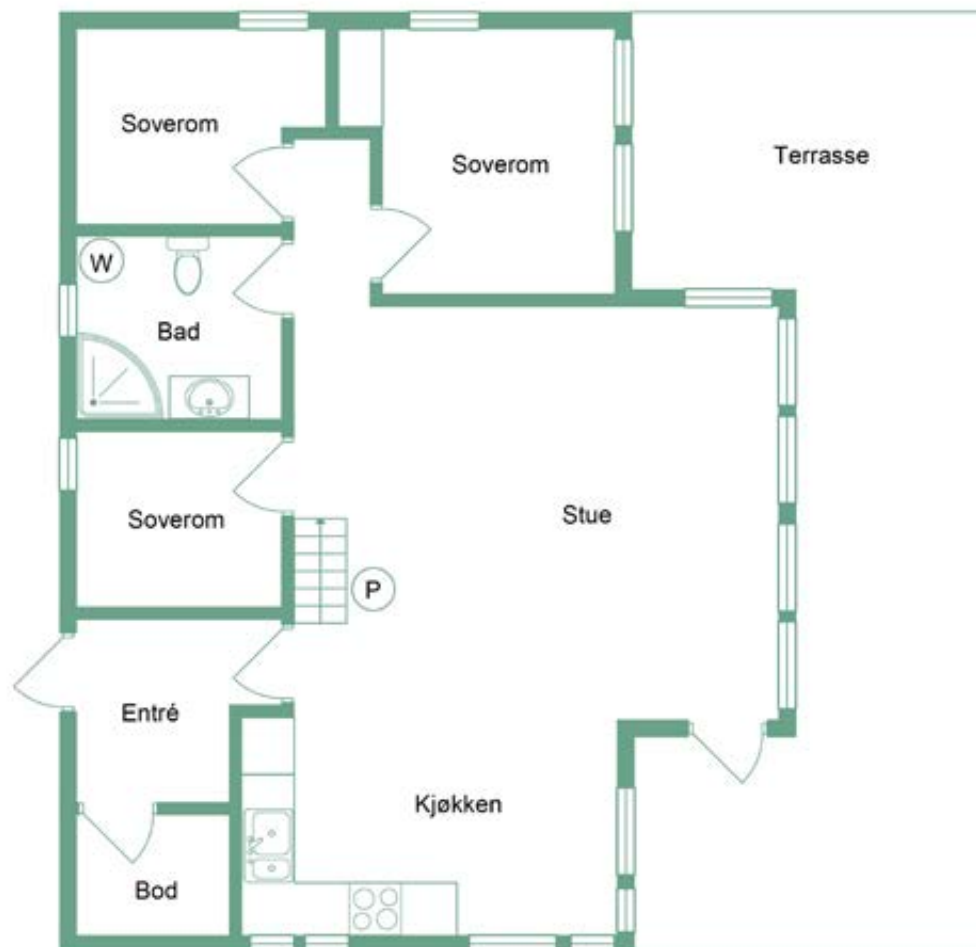
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Fokhaugvegen 125

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FOKHAUGVEGEN 125

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter hytteforening
- Eiendomskart
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utsnitt av reguleringsplan
- Utsnitt av kommuneplan
- Utsnitt av kommuneplan under arbeid
- Energiattest

Tilstandsrapport

📍 Fokhaugvegen 125, 6250 STORDAL

📖 FJORD kommune

gnr. 158, bnr. 5

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 15031-1223

Referansenummer: RO7789

Autorisert foretak: Steinar Belsby

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppført fritidseigedom i 2014.
Oppført på eitt plan med hems.
Eigedom med god kvalitet på gulv, tak og vegger.
Terrasse på marknivå på 42 m².
Flis på alle gulv m/varme.
Framstår med godt vedlikehold og god kvalitet.
God utsikt og er solrik.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning er oppført i isolert bindigsverk med utvendig ståande panel.
Vindu av 2-lags isolerglass.
Bygning med mønt himling og taktekkning av torv.
Bærende konstruksjoner av laminerte tredragere.
Inngangsparti fra terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himling:
Bygning har himling med trepanel
Deler av bygning har mønt himling.

Vegger:
Bygning har i hovedsak trepanel som overflate på vegger.

Gulv:
Bygning har flis som overflate på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegg.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av type IKEA
Kjøkkeninnredning i mørk beisa utføring med profilerte fronter.
Over- og underskap. Høge overskap.
Skuffeseksjon.
Laminert benkeplate av tre med nedfelt vaskekum.
Platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannsbereder på 200 l fra byggeår.
Bad har el. vifte montert i himling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt ligg i svakt hallande terreng mot sør-vest.
Tomt er naturtomt.
Det er gruslag innkøring til eigedomen fra felles privat veg.
Oppstillingsplass for fleire bilar på eigedomen.
Tomt ligg pent i terrenget med god utsikt og er solrik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

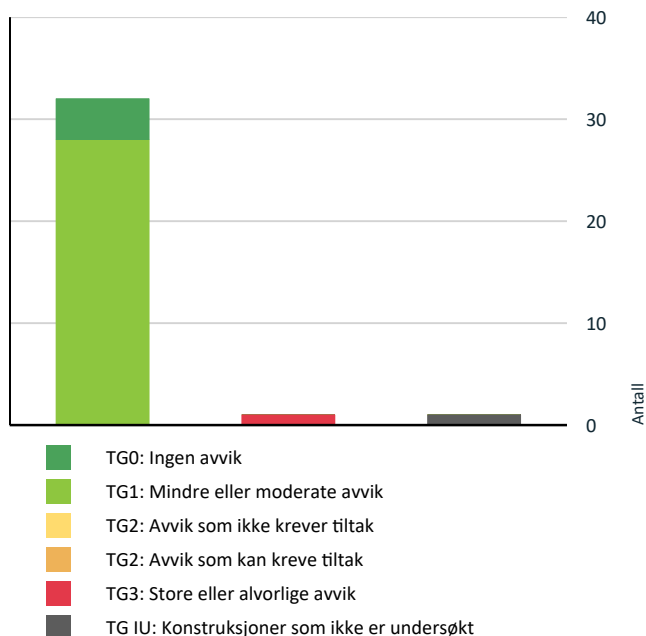
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

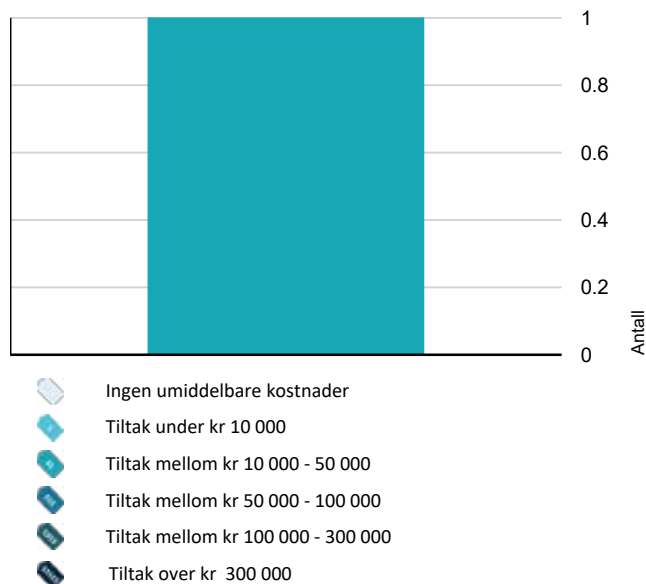
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Standard
Bygningen har god standard

Vedlikehold
Godt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

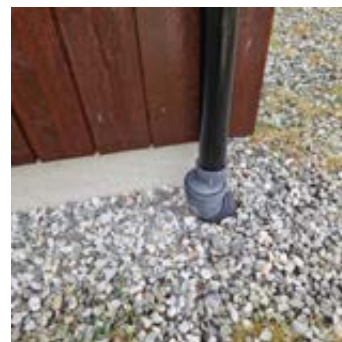
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking fra byggeår.
Torv lagd på knotteplast.



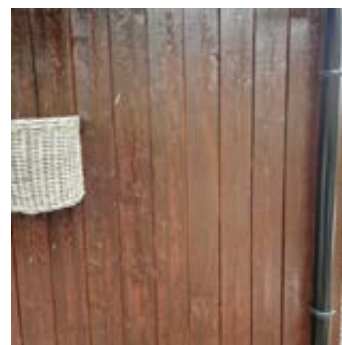
Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.
Ikkje synlege skader på desse.
Normal levetid for takrenner/nedløp i sink, aluminium eller plastbelagd stål. 22 - 35 år.



Veggkonstruksjon

Konstruksjon fra byggeår.
Bindingsverk med utvendig ståande kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Konstruksjon av tre med sperrer.

Vinduer

Vindu med 2-lags glass fra byggeår.

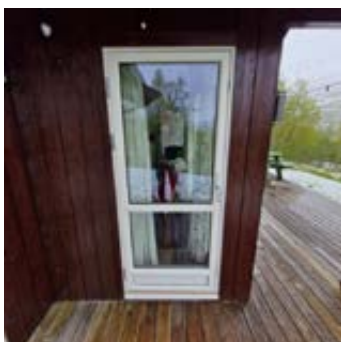


Dører

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Verandadør fra stue.

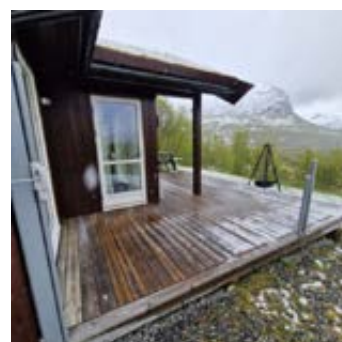
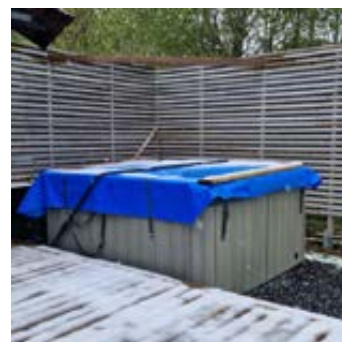
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng.
Dekke av tre.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er opparbeidd terrasse på terreng mot sør og vest.
Mot levegg er oppsett Jacuzzi med el.oppvarming.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Alle gulv har flis m/varme.
Vegger og himling av trepanel

Tilstandsrapport



Vegger



Himling

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er oppført med isolert trebjelkelag

TG 0 Radon

Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA.

Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m³.

Radonmåling og flere andre tiltak står på DSAs nettside.

TG 1 Pipe og ildsted



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp til hems

Vurdering av avvik:

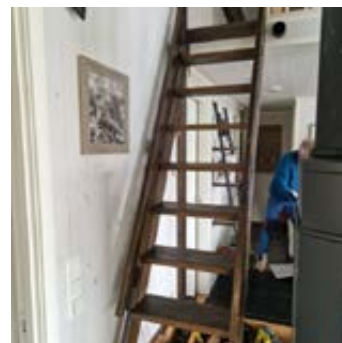
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trapp til hems.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Kvbite malte dører med profil.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon føreligg

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bygning har panel på himling.
Vegger har flis.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > BAD

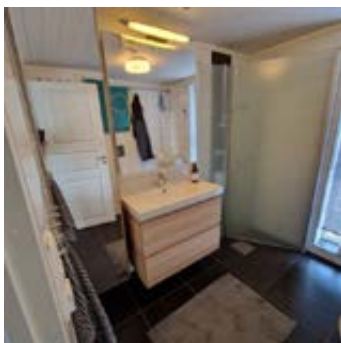
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt 10 - 20 år
Antatt normal levetid for blandebatteri 10 - 25 år.
Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20 - 50 år.
Antatt normal levetid for plastsluk 30 - 50 år.
Alt arbeid er opparbeidd av fagpersonell

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask med innredning.
Vegghengd toalett.
Dusj på vegg med dører.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

El. styrt vifte montert i himling.



ETASJE > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eigar har ikkje akseptert hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning frå IKEA.
Ekstra høge overskap.
Innredning med over- og underskap.
Skuffeseksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg med rør-i-rør



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Utført etter regelverk på oppføringstidspunkt.

TG 1 Ventilasjon

Alle vindu har spalte for lufting.

TG 1 Varmtvannstank

V.v. tank montert på bad.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert utvendig vannkrane på bygg.
Det er montert mekanisk avtrekk på pipe p.g.a. tett bygg.

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.

Tilstandsgraden 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.

Normalt lukka anlegg.

Utført av godkjend bedrift.

Anlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ja Samsvarserklæring foreligg.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Eigedomen har normalt opplegg med røykvarslere på alle plan og brannslukkeapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Området inneholdt hovedsakelig lausmasser og evt. fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Normal levetid for drenering : 20 - 60 år.
Drenering i rør til terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 0 Terrengforhold

Generelt bør planert terreng kring bygning ha eit fall på min 1 : 50 i ein avstand på 3 m.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Varmtvannsbereder frå 15 til 30 år.
Kobberrør frå 25 btil 50 år.
Avløpsrør av soilrør frå 40 til 50 år.
Servantarmatur frå 15 til 25 år.
Kjøkkenarmatur frå 10 til 25 år.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomt ligg i svakt hallande terreng.
Naturtomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Fritidsbolig

Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 900 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Fritidseigedom på eitt plan på Overøye.

Bygning med 3 soverom, bad og stue/kjøkken samt bod.

Eigedom ligg godt plassert i terreng og med god utsikt.

Pen eigedom

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	2 997
Kommunale utgifter	Kr.	12 050
Fellesutgifter	Kr.	5 500
Vedlikehold	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

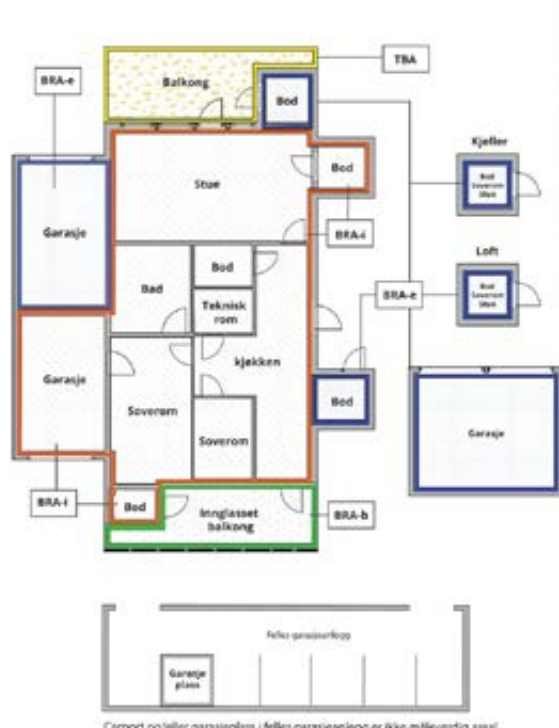
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	65	2		67	42		67
Hems						20	20
SUM	65	2			42	20	87
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod	
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Frank Helge Lande	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	158	5		0	1249.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fokhaugvegen 125

Hjemmelshaver

Lande Frank Helge, Lande May Lisbet Bjørneset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg på Overøye med adresse Fokhaugen 125 i Stordal i Fjord kommune.

Denne ligg omlag 18 km frå Stordal sentrum.

Det er 6,1km langs fv 650 mot Valldal, vidre 9,4 km langs fv5934 mot Overøye og så 2 km langs felles privat veg til eigedomen.

Adkomstvei

Det er både offentlig veg og privat veg fram til eigedomen.

Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.

Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.

Planid: 1526-200601

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomt er på 1249,2 m².

Tomt er naturtomt.

Det er gruslagt innkøyring til eigedomen.

Det er oppstillingsplass for fleire bilar på eigedomen.

Tomt ligg i sør-aust vend terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	23908265		2 225 250	2 997
Kommentar LO-favør				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO7789>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0180/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Helge Lande	May Lisbet Bjørneset Lande

Gateadresse	
Fokhaugvegen 125	
Poststed	Postnr
STORDAL	6250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0180/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Legging av membran og legging av flis.

Arbeid utført av

Malermester Stein Ove Lande

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved søknad om byggeløyve.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført alt av El. arbeid.

Arbeid utført av

Tussa Installasjon AS, 6160 Hovdebygda.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av eigar.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilstandsrapport vart utført i mai 2025 av takstmann Steinar Belsby 6200 Stranda.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Helge Lande	9b98f28c4f1baa41e166811 d483baad8cbf0e7ef	22.07.2025 18:16:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maylisbet Lande	63922ceac3b0d8ce068af a07fe4629216c15b399	22.07.2025 18:20:16 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Fokhaugvegen 125

Høyde over havet

454 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 24 min	🚗
🚋	Vad bru	14 min	🚗
	Linje 210	12.6 km	
🚋	Mo	14 min	🚗
	Linje 210	12.8 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 14 min	🚗
Molde	2 t 39 min	🚗
Ulsteinvik	2 t 43 min	🚗
Florø	147.4 km	
Trondheim	194.8 km	
Bergen	247.9 km	

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 70 m
 - 33 km preparert løype innenfor 15 km

- Alpin
- Stordal Alpinsenter
 - Kjøretid: 7 min
 - Skitrekking i anlegget: 4

Sport

⚽	Kirkebø stadion	18 min	🚗
	Ballspill, fotball, friidrett	17.2 km	
⚽	Stordalshallen, idrettshall	18 min	🚗
	Aktivitetshall	17.2 km	

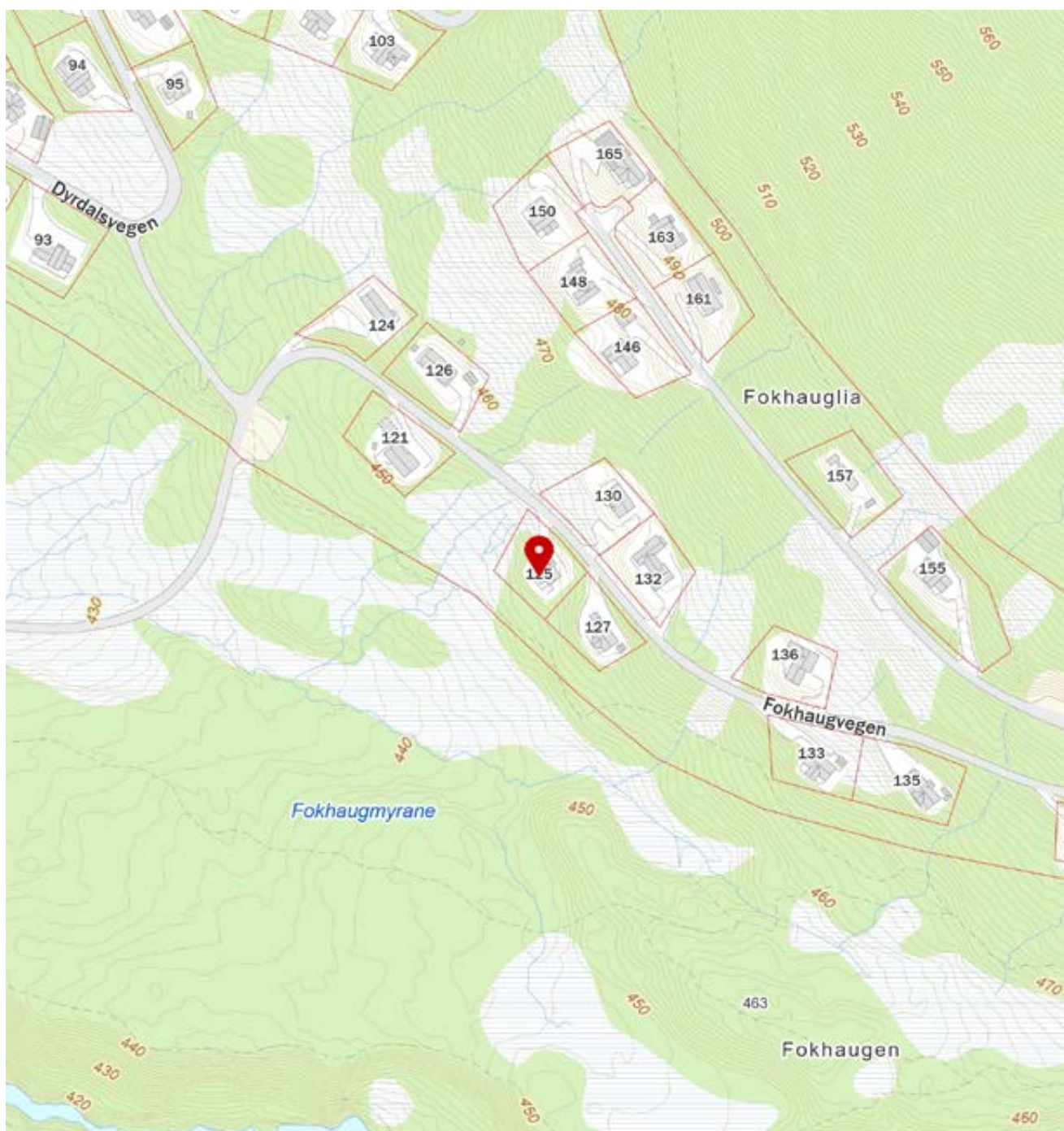
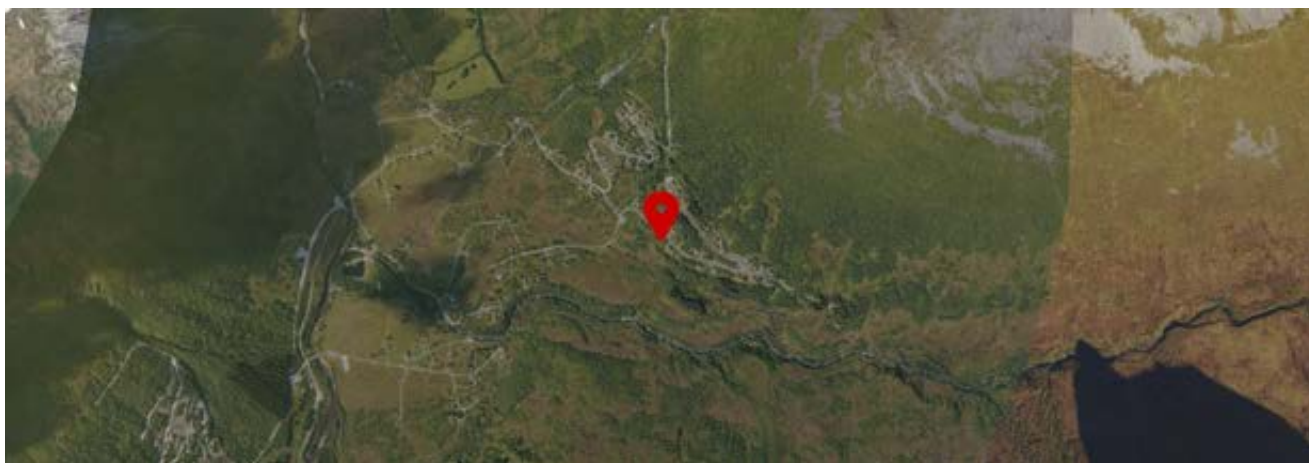
Dagligvare

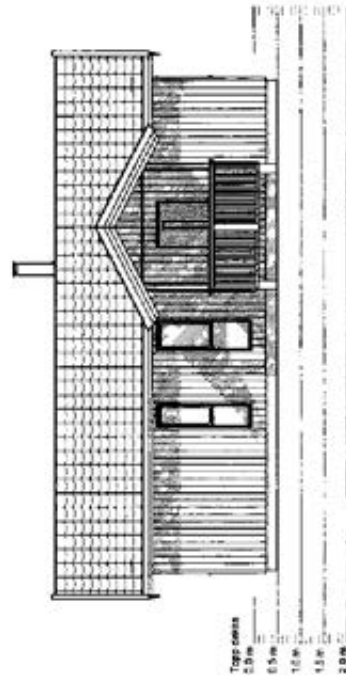
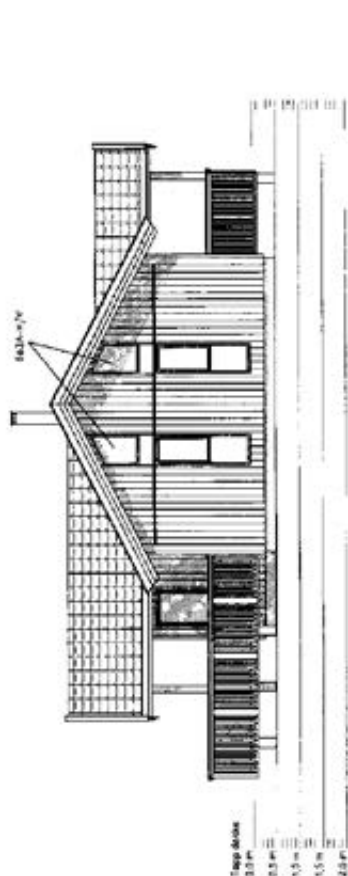
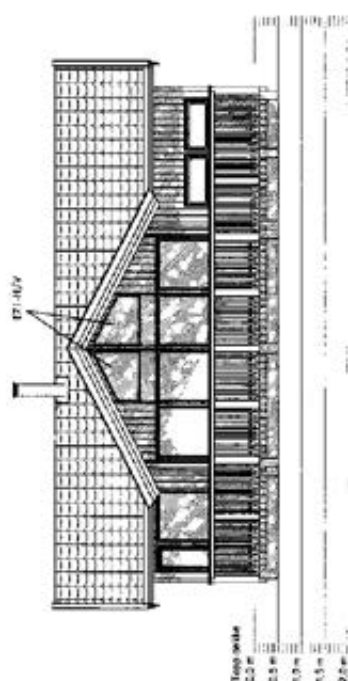
Joker Stordal	19 min	🚗
Søndagsåpent	18 km	
Coop Prix Stordal	20 min	🚗
Post i butikk, PostNord	18.4 km	

Varer/Tjenester

🍷	Stranda Vinmonopol	1 t 11 min	🚗
---	--------------------	------------	---







03 22.11.2011M Justert hoveddel til modulmål
02 10.11.2011M Endret hengseleiring HD, speilvendt rekkverk tram
01 19.10.2011M Ending vinduer altaner

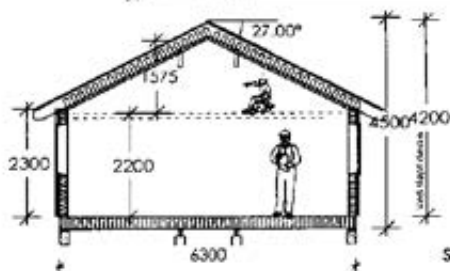
Trasénavn	Frøvik-Ljølo-Lund	Type	Ulyg pkt Lovund D
Begrunnelse		Dato	22.09.2011
Saksnummer	43743	Trasé	101
Om	Mil. 1: 100	Tegning	D132
Fasader		Ark.	502

SALTDALSHYTTA
8255 RØNLUND
Tlf. 75681600 Fax 75681610
E-post: soddalsdalshytta.no

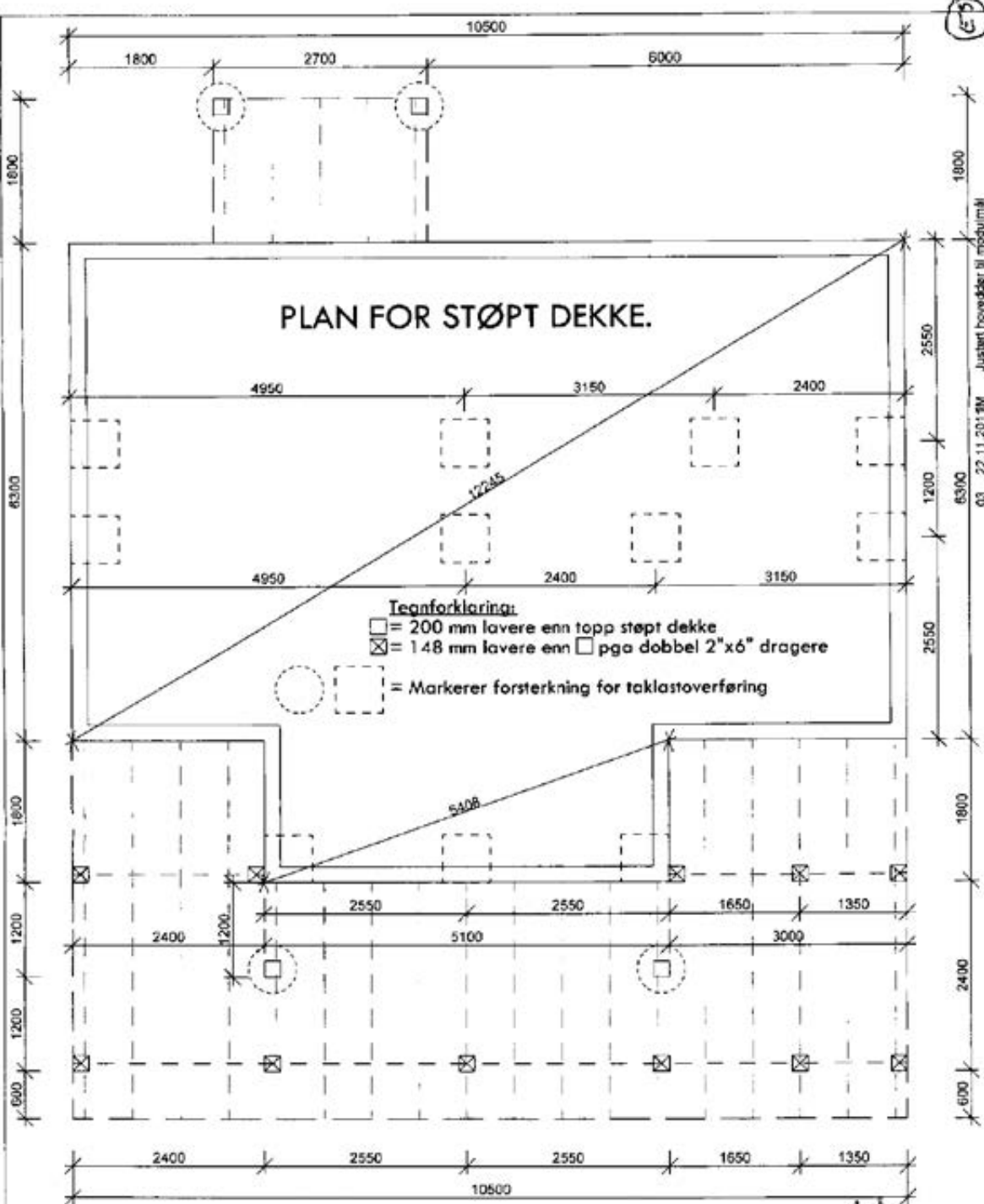
NBI Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle akter i prosjekttet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

FOR INNTEGNING AV TERRENGPROFIL
EKSISTERENDE TERRENG = STIPLET LINJE
PLANERT TERRENG = HELTRUKKET LINJE

22



Byggeslag	Sk. 2004	Dato	29.09.2011
Kontornr.	Forside: 43743	Tegner	IM
Gnr.	Bnr.	Mål	1 : 50
Plan og snitt		Tegn nr.	0132
		Are	50



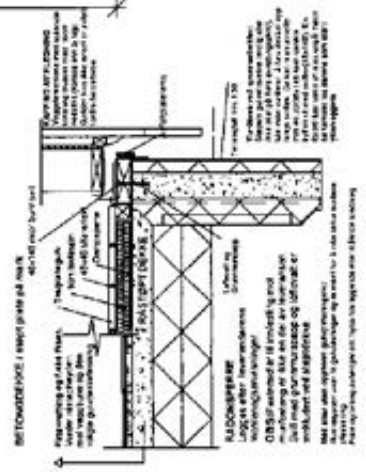
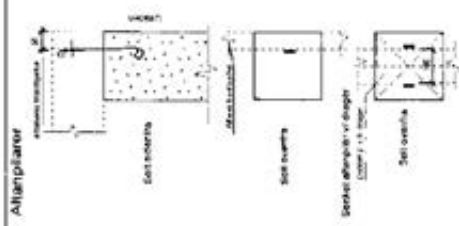
Tegnforklaring:

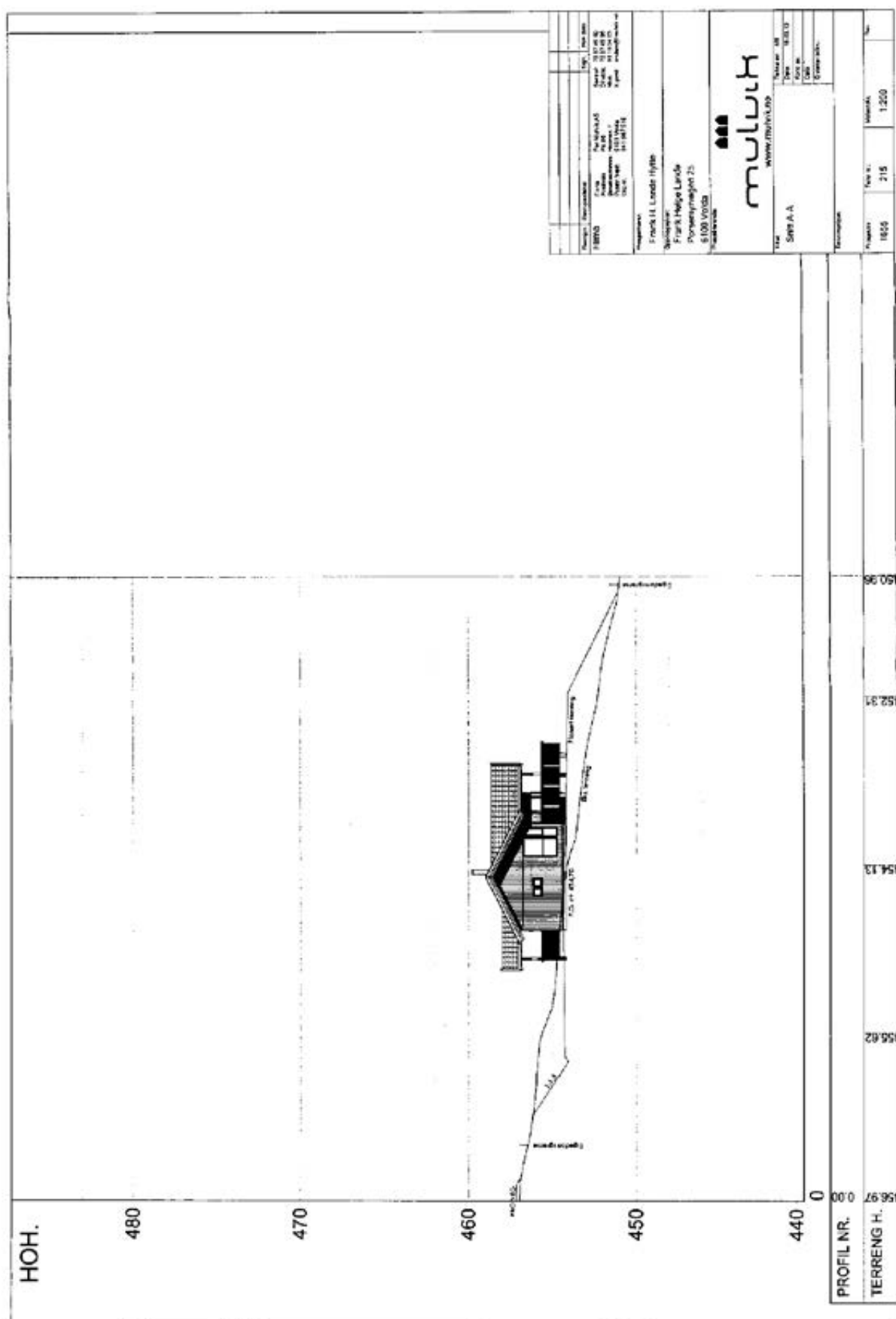
- ☐ = 200 mm lavere enn topp støpt dekke
- ☒ = 148 mm lavere enn ☐ pga dobbel 2"x6" dragere
- ☐ = Markerer forsterkning for taklastoverføring

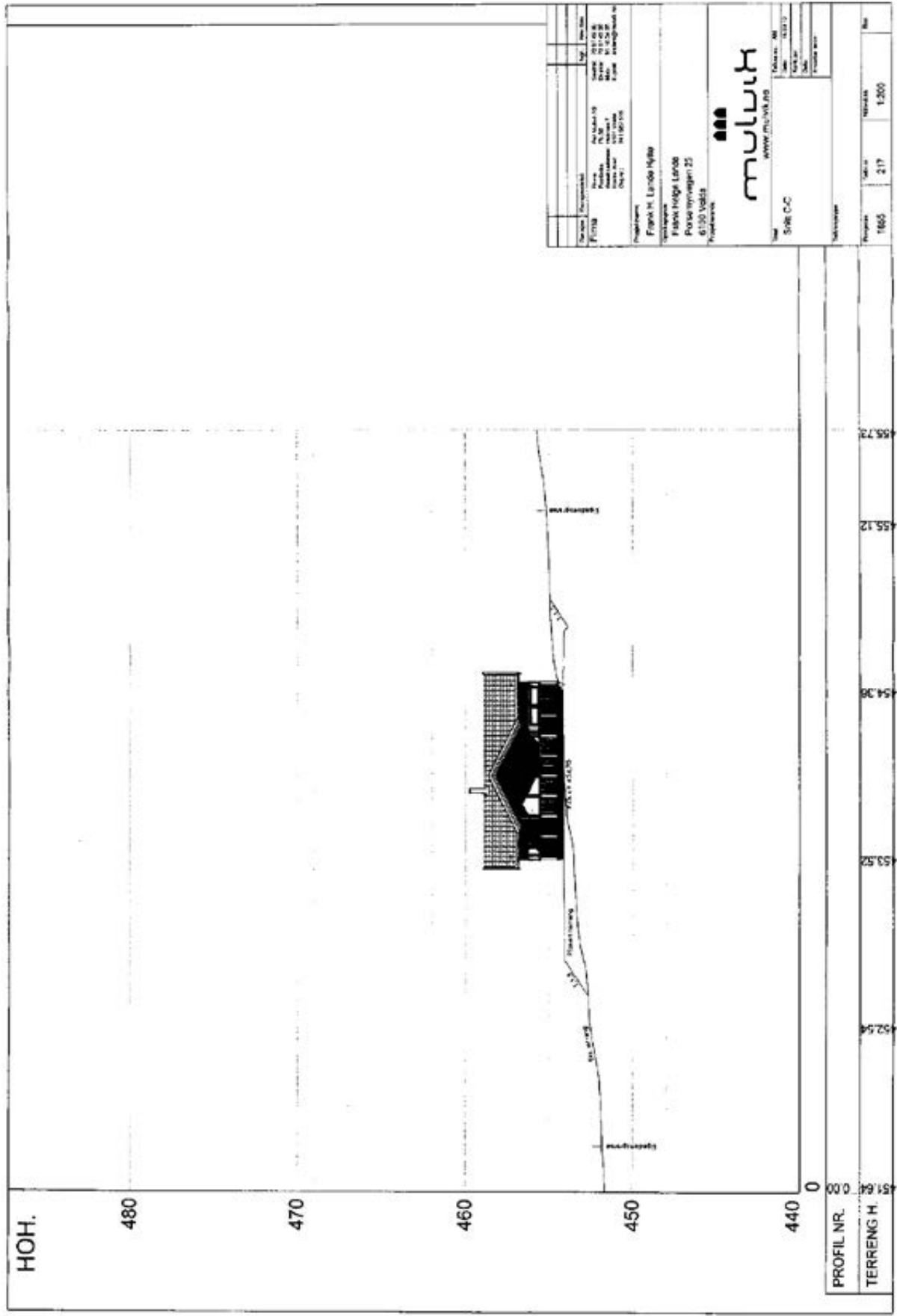
SALDALSHYTTA 8255 RØNLAND TR 73681600 Fax 73681610 E-post: soid@saldalshytta.no		Type: Ulg.pkt Lovund D Dato: 29.09.2011 Prosjekt: 437.43 Tegner: JM Tegn nr: D1.32 Ark: 503
---	--	--

TEGNING FOR FUNDAMENTPLASSERING
 Ansvarlig utførelse for betongarbeider skal påse at det benyttes preskripsjonene i tegningen, som er tilpasset stedlige grunnforhold.

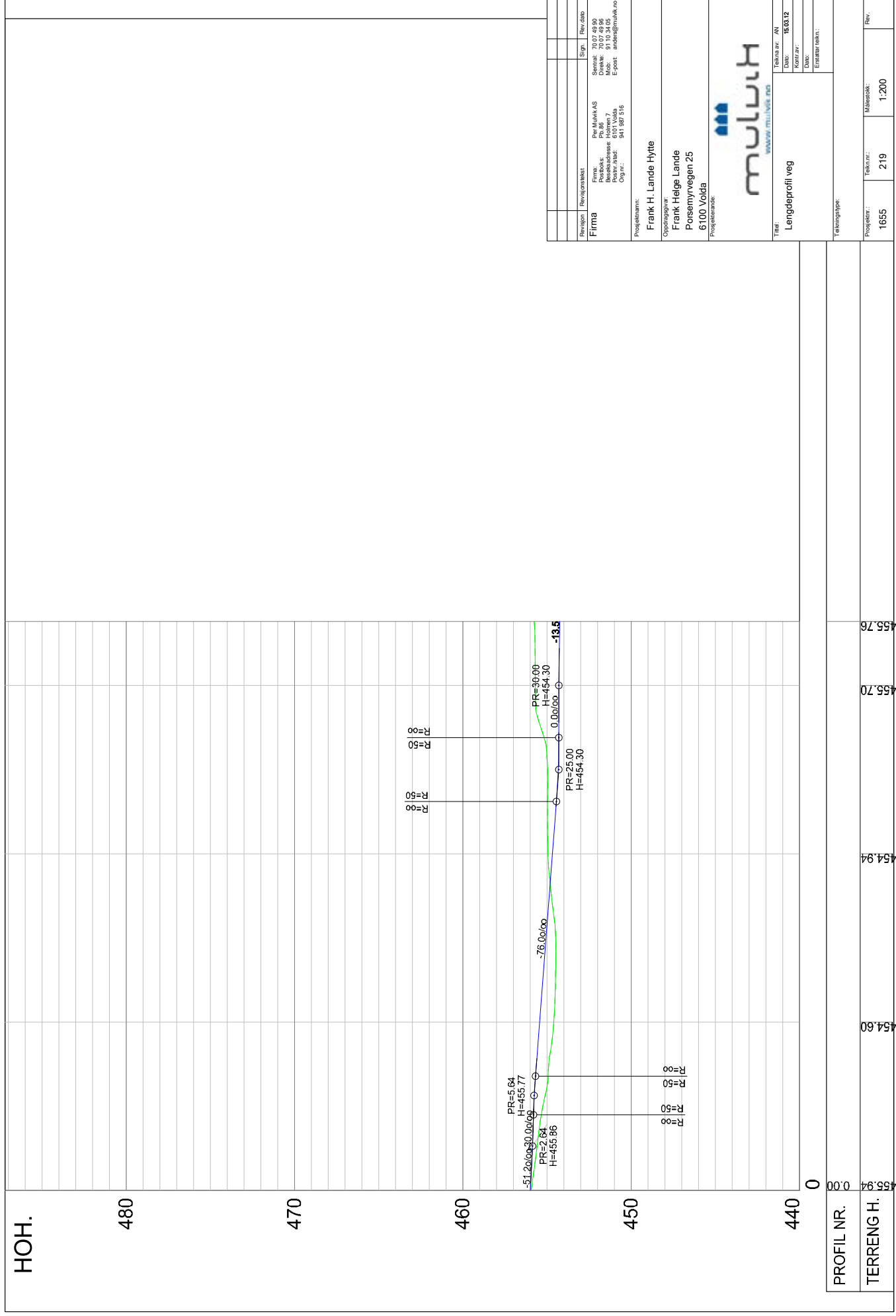
Ved fundamentering på løsmasser, kan det på forespørsel fremskaffes nødvendige punktlastar.













Revisjon	Revisjonstittel	Sign.	Rev. dato
Firma	Per Mulvik AS	Sentral:	70 07 49 90
		Postboks:	101 01 49 05
		Postadresse:	Postboks 7
		Postnr./land:	6100 Volda
		Org.nr.:	941 287 516
		E-post:	andreas@mulvik.no
Prosjektinformasjon			
Prosjektnavn:			
Frank H. Lande Hytte			
Oppdragsnavn:			
Frank Helge Lande			
Porsenrynvegen 25			
6100 Volda			
Prosjekttype:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
mulvik			
mulvik mulvik.no			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Kont. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			
AN			
Tegningsnavn:			
Situasjonsplan - Tomt 6			
Tegn. nr.:			
AN			
Dato:			
15.03.12			
Erstatnings nr.:			

Kommune
Stordal (1526)

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-10

Ansvarleg søker (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda	May Lisbet B. Lande, Porsemyrvegen 25, 6100 Volda Frank Helge Lande, Porsemyrvegen 25, 6100 Volda

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse Fokhauglia	Gnr. 158	Bnr. 5	Festenr.	Seksjonsnr.

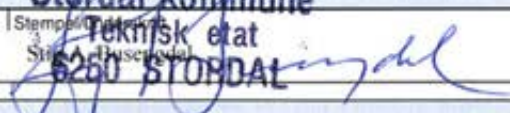
Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak Fritidsbustad/nybygg

Vedtak gjort av Stordal kommune	Vedtak dato 13.06.2012	Saksnr. 054/12
Dato sluttkontroll 05.03.2014	Kontrollansvarleg Per Mulvik AS	

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tiltaket eller delar av det må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift		
Stad Stordal	Dato 07.03.2014	Stempel/underskrift  

Kopi sendt til		
Funksjon PRO	Namn Rusånes Fabrikker AS	Adresse Rusånes, 8255 Røklund
PRO	Per Mulvik AS	Holmen 7, 6100 Volda
PRO., UTF	Brænes Rørleggarforr. AS	Hamnegata 5, 6100 Volda
UTF	Busengdal Transport AS	6250 Stordal
UTF	Stein Ove Lande	Engesetgeila 23, 6100 Volda
UTF (sjølvbygger)	Frank Helge Lande	Porsemyrvegen 25, 6100 Volda



VEDTEKTER

FØKHAUGLIA

HYTTEFORENING

§1

Foreningens navn er Føkhauglia hytteforening, Stordal.

§2

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer fradelte gårdsnr 158, bruksnr 2 i Stordal kommune. Alle eiere innenfor hyttefeltet som kjøper tomt, forplikter seg til å være medlemmer av foreningen og til å rette seg etter disse vedtektene og avgjørelser truffet i medhold av disse vedtekter.

§ 3

Foreningens styre består av tre medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Første gang velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år. Styret konstituerer seg selv, og velger leder og kasserer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer / varamedlemmer møtes. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.

§ 4

Følgende oppgaver tilligger styret:

- a. Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesareal. Med fellesanlegg menes i disse vedtekter bl a veier og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann og kloakkrør som er nødvendig for å nå fram til alles tomtegrense.
- b. Inngå nødvendige avtaler om snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
- c. Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
- d. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e. Innkalle til årsmøte og ekstraordinært årsmøte.
- f. Være valgkomite for årsmøtet.
- g. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§5

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Hver hytteeiendom har en stemme. Hytteeierne kan møte ved fullmektig. Fullmakten må i tilfelle være skriftlig, datert og utstedes spesielt for hvert årsmøte. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 50% av medlemmene er fysisk tilstede eller har gitt fullmakt.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av august.

Ekstraordinært årsmøte arrangeres når dette kreves av styret eller 30 % av medlemmene og skal da behandle de saker som kreves behandlet.

Innkallelse til årsmøtet skal skje skriftlig (innkalling pr e-post regnes som skriftlig) med to ukes varsel. Med innkallelsen skal det ligge ved forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal:

- a. Godkjenne årsberetning og årsregnskap.
- b. Behandle saker fremmet av styret.
- c. Behandle saker innkommet til styret.
- d. Fastsette årsavgift.
- e. Velge nytt styre.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig uttelling kreves 2/3 flertall av de møtende.

§ 6

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter enn de øvrige. Bestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres.

§ 7

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand, samt unngå unødige bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmene. Medlemmer plikter å rette seg etter avgjørelser som styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 8

Medlemmene skal respektere de grunnlagsinvesteringer som måtte ligge på den enkeltes eiendom, og må godta utbedrings- og vedlikeholdstiltak av fellesanlegg over egen eiendom.

§ 9

Den enkeltes tomt samt fellesareal skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner og lignende. Fellesareal skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Styret kan fastsette ordensregler for fellesanleggene.



Eiendomskart

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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





Senterposisjon: 100150.14, 6945508.29
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.08.2025



TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL STREKSYMBOL M.V.

1. BYGGEOMRÅDE (PBL §25 1. ledd nr. 1)

- Byggeområde for fritidshus (F1 - F16)
- Planteregulering
- Ferielandskap
- Regulert kontingensveg
- Regulert sentralveg

2. SPESIALOMRÅDE (PBL §25 1. ledd nr. 6)

- Frilandsområde (Fr 1)
- Private veganlegg (Trafikkvegar V1 og V2)
- Hedlagtefelt dækket (SP3)
- VA-anlegg (SP2), Trafik (SP1)
- Hoveddyrking med sentrerpunkt og mønstering
- Hyddet nr. 1

Kartmålestokk 1:2000
Elevasjonsstørrelse 1m/5m

REGULERINGSPLAN

FOR FØKHAUGLIA

Del av gnr. 158, bnr. 1, STORDAL KOMMUNE
Med tilhørende reguleringsforskrifter

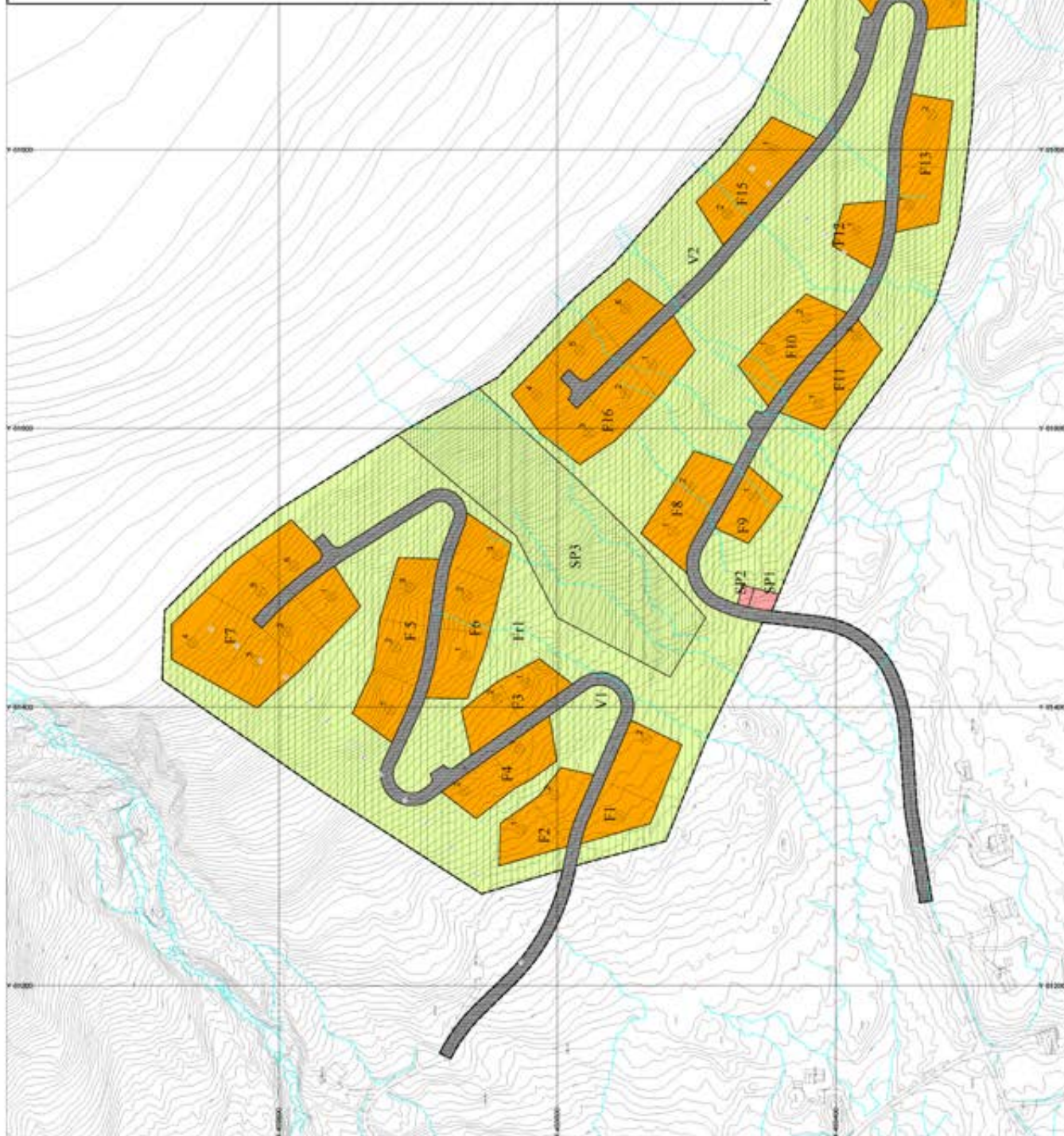
SAKSJANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon	A	Dato
Kommunestyret sitt vedtak	kom015/06	22.03.06
2. gangs behandling i planutvalget	plan04/06	08.03.06
Utsatt til 2. gangs behandling i planutvalget	plan06/06	23.11.06
Dato for utarbeidelse av reguleringsplanen		24.06.05

Planen er utarbeidet av:

Sivakkei MAUL, Berge Hånsingnes
Synthes vei 18
5420 Molde
Tlf. 71 21 66 81 / faks. 71 25 48 00 / mob. 951 27 102 / e-post: berghejo@online.no

STORDAL KOMMUNE



REGULERINGSFØRESEGNER

for reguleringsplan Føkhauglia, Langsætrane,
Stordal kommune, del av gnr 158, bnr 1.

§ 1. PLANENS FORMÅL:

Legge til rette for bygging av nye fritidshus med tilkomstvegar og stiar. La desse bli utforma og plasserte i landskapet på ein slik måte at området i seg sjølv vert eit attraktivt og godt hytteområde og at områdets verdi som naturmiljø og friluftsliv – og turområde for allmenta ikkje i unødig grad vert forringa.

§ 2. GENERELT:

- 2.1 Det regulerte området er vist med plangrense. Planen er vist med plankart i målestokk 1:2000 og planføresegner. Foreslått plassering av og hovudretning på hovudhus for ei brukseining er vist med kryss med angitte koordinatar på kartet.
- 2.2 Planområdet er inndelt i følgjande formål:

Byggeområde (PBL § 25 1. ledd nr. 1):

Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

Spesialområde (PBL § 25 1. ledd nr. 6):

Friluftsområde, (Fr 1).

Område for VA-anlegg (Sp 1).

Område for trafostasjon (Sp 2).

Nedslagsfelt for drikkevatn (Sp 3).

Private veganlegg (Tilkomstvegar V1 og V2)

§ 3.0 FELLESFØRESEGNER:

3.1 Plankrav.

- 3.1.1 Tiltak skal skje samla ut ifrå ein heilskapsplan. Illustrert vedlegg til denne planen er rettleiande for detaljplanlegging og søknader.
- 3.1.2 Tilkomstveg med møte - og snuplassar skal vere opparbeidd og fullført i full lengde før det kan søkast om løyve til oppføring av fritidshus som er knytte til den aktuelle vegen.
- 3.1.3 Ved byggesøknad for eit hovudhus, skal også plassering på evt. hus nr. 2 visast.
- 3.1.4 For å oppnå ei god tilpassing av bygningane til naturlege former på og variasjonar i terrenget, kan kommunen godkjenne at avstand mellom bygning og grense for friluftsområde kan vere minimum 2,0 meter.
- 3.1.5 Kommunen kan godkjenne at formålsgrensene vist på denne planen vert justerte horisontalt med 5 meter i alle retningar.

- 3.1.6 Føresegner og "andre utfyllande bestemmelsar" for løysing av spørsmål om vatn og avløp for hyttebygging i kommunedelplan for Stordal (Delplan utmark) skal leggst til grunn ved planlegging av tekniske anlegg og i byggesøknader i området.
- 3.1.7 Plan for vegtekniske anlegg skal vere samordna med plan for vatn og avløp for området knytt til den aktuelle vegen. Plan for vegteknisk anlegg og anlegg for vatn og avløp skal vere godkjent av kommunen før det vert gitt løyve til igangsetting med opparbeiding av anlegga.
- 3.1.8 Tilførsel og fordeling av elektrisk straum skal skje ved jordkabel.

§ 4 BYGGEOMRÅDE:

4.1 Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

- 4.1.1 Det kan byggast eit hovudhus og tilhøyrande uthus og anneks for kvar tomt eller kvart angitt punkt. Totalt brutto BRA pr. tomt eller punkt for alle husa er 120 m2.
- 4.1.2 Husa skal plasserast som vist på plankartet i samsvar med angitt punkt. Punktet, angitt med koordinatar vedlagt denne planen, skal plasserast innanfor grunnmuren på hovudhuset. Punktet kan etter søknad justerast horisontalt med 5 m i alle retningar.
- 4.1.3 Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogeleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Rettleiande vedlegg til planen skal leggst til grunn ved opparbeiding av tomta, plassering av og utforming av husa.
- 4.1.4 Mest mogeleg av den naturlege og stadeigne vegetasjonen skal takast vare på, slik at tomta har naturpreg også etter bygginga. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong o. l. på tomta er ikkje tillate.
- 4.1.5 Gesimshøgde på må ikkje overstige 300 cm over grunnmur. Som hovudregel skal bygningar utformast og plasserast slik at ein unngår terrengplanering og at grunnmurhøgde ikkje overstig 60 cm over planert terreng, jfr. pkt. 1. Der grunnmur på hus i bratt terreng overstig 60 cm over planert terreng, skal heile grunnmuren forblendast med naturstein. Alternativt kan trekledning trekkast ned over grunnmuren slik at kledninga følgjer terrenget, jfr. 2. ledd over. Fundamentering på søyler eller stolpar som gir opne kryprom mellom hus og terreng er ikkje tillate.
- 4.1.6 Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøve saltak). Takvinkel skal vere mellom 27 og 34 grader. Mønnet skal som hovudregel vere parallelt med høgdecotene i bygningen sin lengderetning. Deler av bygning og mindre bygningar kan ha mønet tvers på høgdecotene, jfr. § 2.1. Taktekking kan vere tre, skifer eller torv. Metallplater er ikkje tillate. Papptekking kan tillatast som førebels tekking.
- 4.1.7 Terrasse bør avtrappast etter terrenget. Altan eller veranda fundamentert på søyler eller stolpar med opne rom under er ikkje tillate. Veranda må vere fundamentert på natursteinsmur. Der terrengtilhøva legg til rette for det, kan kommunen godkjenne storleik på terrasse inntil 34 % av husets BRA.

- 4.1.8 Hovudfarge på bygningane skal vere mørke naturfargar. Omramming, kantlister og evt. rekkverk kan ha lysare farge som passar til hovudfargen.
- 4.1.9 Inngjerding av hus og tun er ikkje tillate. Det kan likevel settast opp gjerde slik at dyr vert hindra i å kome inn på altan eller terrasse. Oppsetting av tette leveggjar ved husa er ikkje tillate. Opne espalier som del av stengsel for dyr kan tillatast.
- 4.1.10 Oppsetting av flaggstenger er ikkje tillate. Utandørs radio – og tv - antenner og liknande innretningar skal ha diskre fargeval og plasserast med omtanke.
- 4.1.11 Evt. straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregathus.

§ 5.0 SPESIALOMRÅDE:

5.1 Friluftsområde (Fr 1).

- 5.1.1 Området skal i hovudsak vere friluftss – og turområde for brukarar av fritidshusa. Området kan i tillegg nyttast til landbruksformål; beiting og skogsdrift. Nytinga av området, t.d. tynning av skog, skal ikkje vere slik at planområdet verdi som hytte- og rekreasjonsområde, eller vegetasjonens funksjon som verneskog vert forringa. Bygging av driftsvegar for landbruksmaskinar – og køyrety er ikkje tillate.
- 5.1.2 Det kan i området anleggast turstiar. Stiane kan ikkje opparbeidast med fjell-sprenging eller grøfting. Langs stien kan vegetasjon ryddast i breidde maks 2 meter.
- 5.1.3 Grøfting, kultivering, tilplanting og opparbeiding av turstiar samt nytting av området til skogsdrift og beiting, skal vere regulert i avtale mellom grunneigar(ar) og eigararane av fritidshusa før opparbeiding av tekniske anlegg og utbygging kan finne stad.

5.2 Område for VA-anlegg (Sp 1)

- 5.2.1 Området skal kunne brukast til felles kloakkreinseanlegg for hyttene innafor grensene til denne planen.

5.3 Område for trafostasjon (Sp 2)

- 5.3.1 Området skal brukast til trafostasjon for hyttene innafor grensene til denne planen.

5.4 Nedslagsfelt for drikkevatt (Sp 3)

- 5.4.1 Nedslagsfeltet skal kunne forvaltast slik at brønn for eksisterande hytter på Kvitlen skal ha best mogeleg kvalitet på drikkevattnet.
- 5.4.2 Nedslagsfeltet skal kunne gjerdast inne for å halde folk og dyr utanfor området. Det er ikkje tillate å opparbeide vegar og stiar i området. Tette VA-leidningar og el-anlegg i jordkabel kan førast gjennom området.

5.5 Veganlegg og parkering: (Tilkomstvegar V1 og V2)

- 5.5.1 Tilkomstvegane (V1 og V2) får regulert breidde 9,0 meter og med 4,0 meter opparbeidd køyrebane. Hovudbygning bør ha minsteavstand 15,0 meter og uthus og mindre bygningar 12,0 meter frå senter veg.
Mindre avvik kan tillatast der terrengforma gjer dette naturleg.
- 5.5.2 For god tilpassing til variasjonar i terrenget og vegetasjonen kan kommunen godkjenne at vegen i høve til plassering vist på plankartet kan justerast horisontalt med inntil 5 meter i kvar retning utan at dette medfører krav om reguleringsendring.
- 5.5.3 Ved opparbeiding og anlegg av tilkomstvegane skal grøfter og kulvertar plasserast og utformast slik at den naturlege vassføringa i området vert oppretthalden. Der terrenget tillet det, kan det opparbeidast kantparkerings - og møteplassar.
- 5.5.5 Vinterparkering kan skje på parkeringsareal P5 (kommunedelplan utmark II) nord for Heimste Tverrelva på Overøye eller på andre godkjende parkeringsareal. Langsætrane sameige må inngå avtale om bruk av slike parkeringsareal med eigar av desse før utbygging av området i Føkhauglia kan ta til. Avtale mellom eigar av fritidshus og Langsætrane sameige om rettar til bruk av parkeringsareal og bruk av privat veg frå enden av kommunal veg ved Kvitlebrua til vegane gjennom Langsæterområdet, skal vere inngått før utbygging i området kan finne stad.

STORDAL, den _____

-ordfører-



Reguleringsplan

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse

 Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Byggegrænse

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Regulert mønretning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

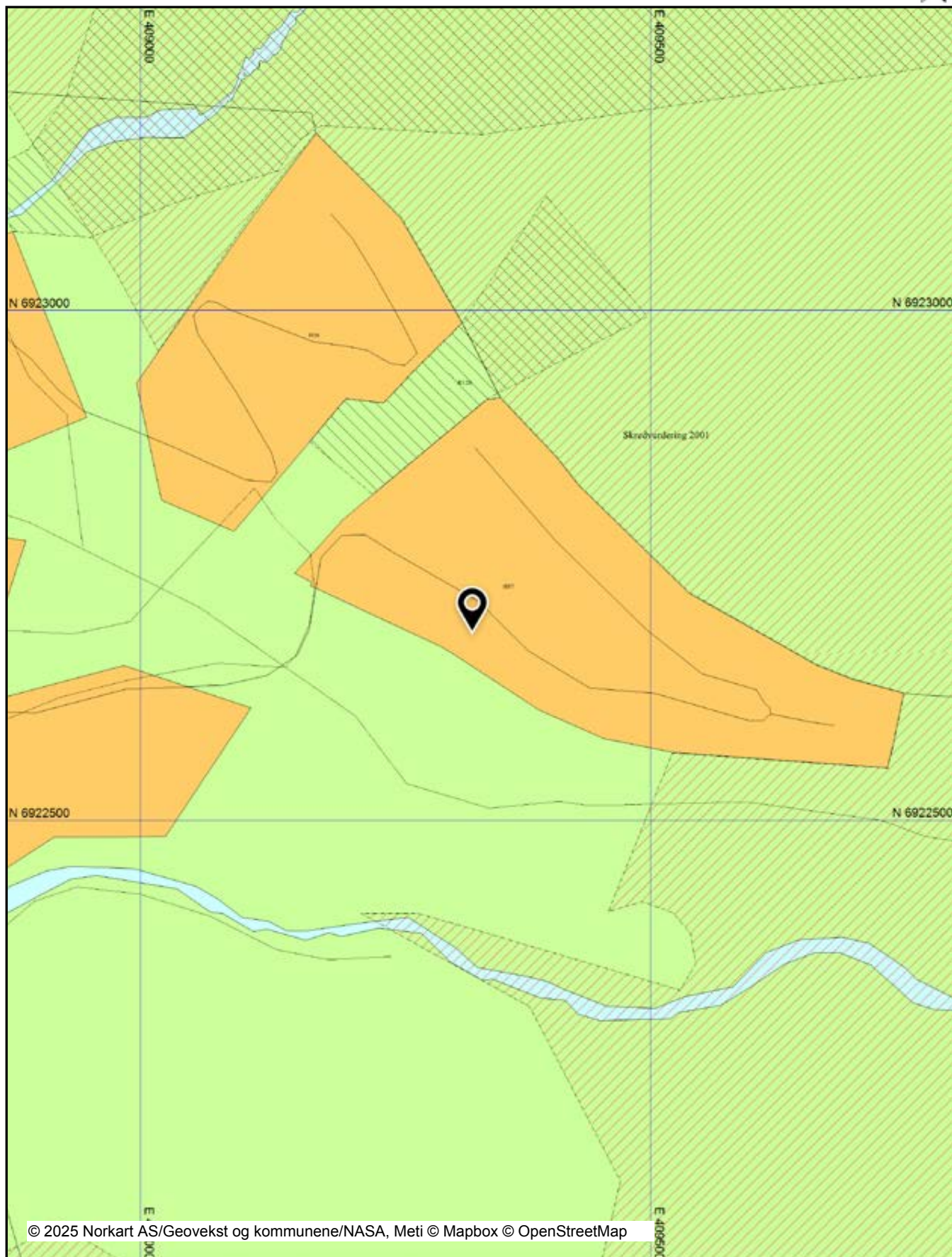


Gjeldende kommuneplan

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e)</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Vann- og avløpsanlegg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed)</i>	
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Regulert mønretrøting
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsførmål s.</i>	
	Landbruks-,natur- og friluftsførmål samt reindrift - nåv
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealførmål
	Samleveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

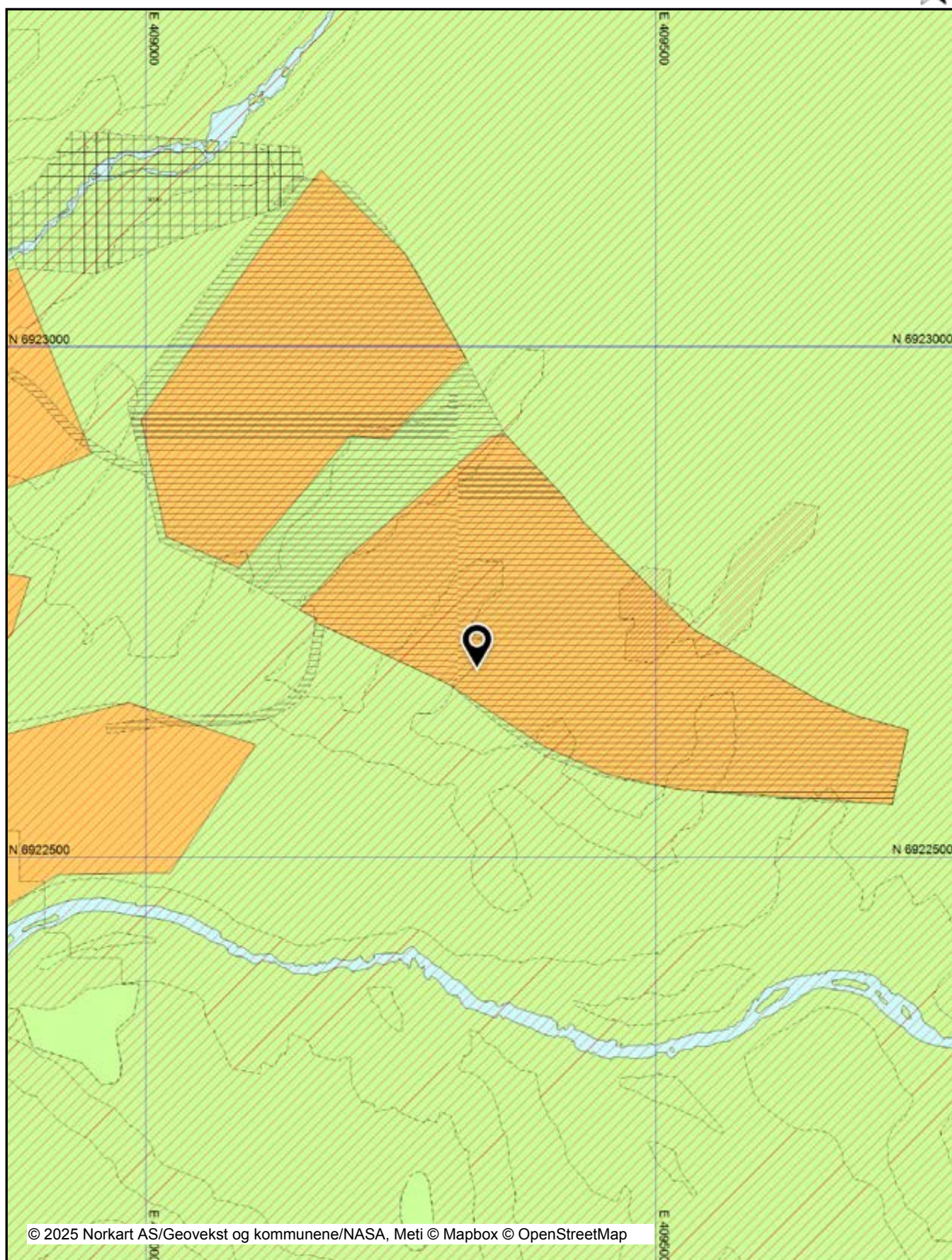


Kommuneplan under arbeid

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

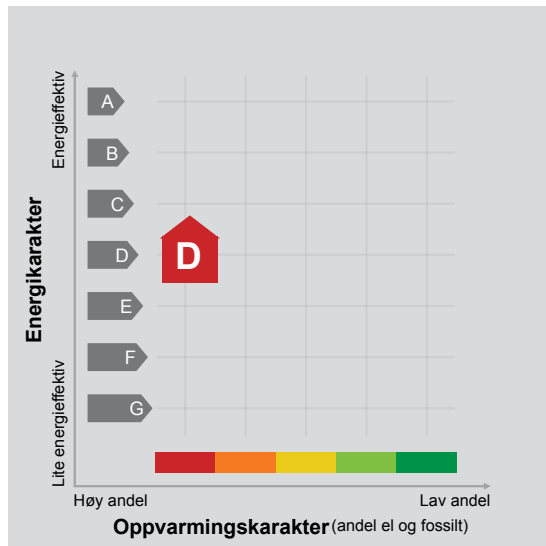
Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e)</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Vann- og avløpsanlegg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed)</i>	
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Regulert mønretrøting
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsførmål s.</i>	
	Landbruks-,natur- og friluftsførmål samt reindrift - nåv
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealførmål
Abc	Påskrift områdenavn

ENERGIATTEST



Adresse	Fokhaugvegen 125
Postnummer	6250
Sted	STORDAL
Kommunenamn	Fjord
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300302132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152321
Dato	07.08.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 017 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

6 600 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	3 000 liter ved



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vel kvitevarer med lågt forbruk**
- **Tiltak utandørs**

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**
- **Følg med på energibruken i bustaden**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggjeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindaug: Ja

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påvirke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (for skilte bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 2: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplart til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0180/25

Adresse: Fokhaugvegen 125, 6250 STORDAL, gnr. 158, bnr.
5 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/