notar



Overøye

Øranakkvegen 33

Hytte/Fritidseiendom - fjellet | BRA-i/BRA Total 36/40 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 058 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Tiltalende hytte fra 2019 beliggende med ski in/out til Arena Overøye| Høy standard| Flotte turmuligheter sommer/vinter





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	14
Ditt nye nabolag	28
Om eiendommen	31
Vedlegg	42
Budskjema	104

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	36/40 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2019
Soverom	2
Etasje	1





Velkommen til Øranakkvegen 33

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer denne tiltalende hytta i Overøye Fjellgrend!

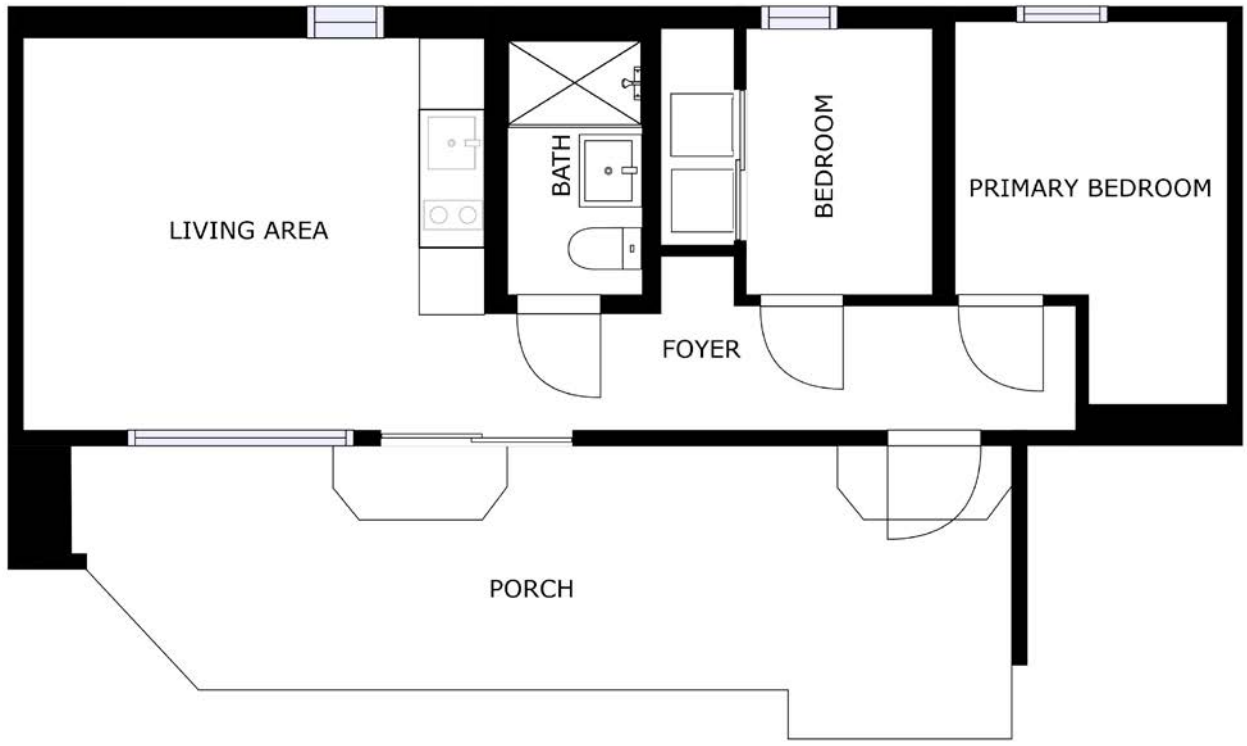
Fra hytta har man flotte turmuligheter både sommer som vinter og området byr på et vell av turløyper. Selve hytta ble oppført i 2019 og fremstår som meget arealeffektiv med god planløsning.
Hytta inneholder stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og utebod og har høy standard.
Det er laminat på gulv m/gulvvarme, malte innvendige veggflater og himlinger og downlights i himling.
Kjøkkenet har en flott innredning m/mørke glatte fronter og alle hvitevarer er integrerte.
Badet har store fliser på gulv og vegger og malte himlinger med downlights. Badet er utstyrt med innredning m/servant, vegghengt wc og dusjvegger.
Tomten opparbeidet med gruset p-plass og terrasse mot vest.

Velkommen til visning!


33

Øranakkvegen 33

Plantegning



FLOOR 1

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.

Matterport




























BOSCH


33









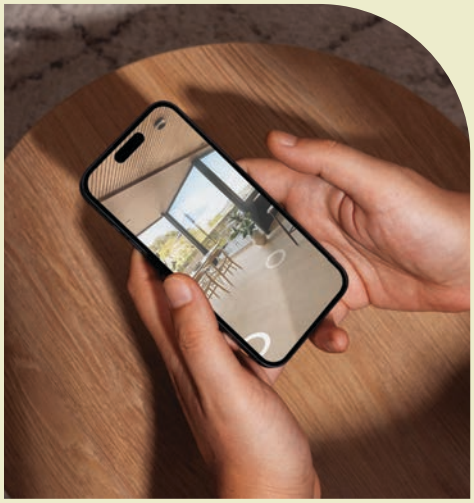
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Din megler



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no
926 62 972

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



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere hyttefelt i Øranakkvegen rett ved skianlegget på Overøye. Ski in/Ski out. Meget flott utsikt fra hytta mot dalen. Fra skiltet avkjørsel hovedvei "Overøye" og frem til hytta er det ca. 9,3 km. Gangavstand til alpinanlegget på Overøye fra hytten. Flott turterreng og mange turmuligheter i området. Ca. 15 km fra Stordal sentrum til hytta.

Adkomst

Øranakkvegen 33 ligger før du kommer til skitrekket på Overøye ca. 8,8 km fra du tar av fra hovedvegen. Ta deretter opp til venstre. Følg vegen oppover, ta av første til høyre og deretter følger du vegen oppover og får hytta beliggende på din høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger.





Øranakkvegen 33

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL

Oppdragsnummer
2-0080/25

Selger
Tretoppen Eiendom AS

Matrikkel
Gårdsnummer 144, bruksnummer 124, , ideell andel 1/1. i Fjord kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Hytte/Fritidseiendom - fjellet

Energiklasse
Ikke angitt

Info energiklasse
Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 446 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/ parkeringsareal samt treterrasse med bålplass/benker etc.

Takst
Tilstandsrapport datert 29.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
2019

Byggemåte
Mindre fritidseiendom på ett plan oppført på tomta i 2019. Bygget er en ferdig modul produsert på fabrikk i 2018, montert på tomta i 2019 og satt tak på modulen etc.

UTVENDIG
Det er tretaktekking fra 2019. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2019, den er satt opp på et allerede tett tak på selve boligmodulen. Renner og nedløp er i metall fra 2019. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning.
Bygget er bygd som en hel modul, utebod tilbygd i ettertid. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2018. Treterrasse mot vest mot inngangsparti på ca. 19 kvm.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn, hytta står på et singellag. Det er drenerende masser under og rundt hele hytta. Hytta står på 6 søylepunkt i stål/betong. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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 02.11.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.
Er det salg ved fullmakt? Nei.
Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
Når kjøpte du boligen? År 2019.
Hvor lenge har du eid boligen? 7 år.

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

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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse vannet fraus og det ble lagt inn en varmekabel i vanninntaket til hytta.
Arbeid utført av: Rørlegger Olav Ekornes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Beisning av hytta. Vegger og tak.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er en fellesavgift til hytteforeningen 4.500,- kr pr år. Denne betales ganger i året og er for

snømåking, medlemsskap i Øvre Stordal VEL, annet vedlikehold.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

EGULERINGSPLAN
Eiendommen ligger i område regulert til område for fritidsbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Overøye fjellgrend, med vedtatt ikraftsettelse 28.05.2008. En liten del av området vest for eiendommen er avsatt til idrettsanlegg, ikke offentlig tilgjengelig, og deler av området rundt eiendommen er avsatt til felles avkjørsel.

Eiendommen ligger innenfor fareområde - Rasfare iht. samme plan.

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til nåværende kommunedelplan for Nørdalen 2019-2029, med vedtatt ikrafttredelsesdato den 04.06.2020, så ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende H71. Iht. samme plan ligger eiendommen innenfor område med hensynssone H310 - Ras- og skredfare

Det foreligger attest datert 30.03.2011 fra Trollteam AS, hvor det bekreftes att det er utført sikring mot snøras på Overøye, Gnr. 144, Bnr.106. Skredsikringen er utført i henhold til krav og anvising fra NGI.

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan, samt attest for sikring, er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

Oppvarming

Det er gulvvarme i alle rom.
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

Det er innlagt fiber fra Tafjord i hytten.

Parkeringsforhold

Gruset biloppstillingsplass på tomten.

Vei/Vann/Kloakk

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

Bebyggelse

Området for øvrig er bebygd med hytter/ fritidseiendommer.

Adgang til utleie

Hytten kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2022 for fritidsbolig ved Øranakkvegen 33 gnr. 144 bnr. 124.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Utebod fremgår ikke på godkjent tegning - kun takutstikket, men bygging av denne boden krever ikke byggemelding.

Radonmåling

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon.
Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan, bygget står på søyler, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre.

Innhold

Gang, stue/kjøkken, soverom og soverom/tekniskrom med vaskeromsnisje og bad. Treterrasse mot vest mot inngangsparti på ca. 19 kvm. Utvendig bod på ca. 4 m² ved terrasse/inngangsparti.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.05.2025, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren .

Standard

INNVENDIG
Hytta har laminat på gulv med gulvvarme, malte innvendige vegger og tak. Innfelte spotter i tak. Ene soverom fungerer og som teknisk rom med vaskeromsnisje, men rommet er ikke vurdert som våtrom. En drøy kvm av rommet er nedsenket ca. 10 cm, i denne delen er det vinylbelegg på gulvet og sluk, i nisjen er det montert vaskemaskin og varmtvannstank. Skyvedørsgarderobe foran teknisk del/vaskemaskin. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Utebod har enklere konstruksjoner, terrassebord på gulv, enkle trekonstruksjoner med bordkledning. Trebjelkelag.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mindre induksjonstopp. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM
Badet er fra ca. 2018, fabrikkbygd sammen med resten av modulen.
Badet har store 120x60 fliser på gulv og vegger og malte innvendige tak med innfelte spotter. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og dusjvegger. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samleskap i teknisk del med avrenning mot bad, kurser er merket. Stoppekran i skap.
• Det er avløpsrør av plast, påvist durgoventil i teknisk del.
• Hytta har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne bygg.
• Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2018.
• El-anlegg fra byggeår, utført av Caverion.
• Hytten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen 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 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Vaskernisje
Det er usikkert hvordan løsningen vil fungere ved en eventuell lekkasje fra røropplegget i området.

Vannledninger
Det er registrert mindre rustmerker i bunnen av fordelerskapet, uten tegn til videre utvikling

Dokumentasjon av vanntett sjikt - Bad 1. etasje
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

TILSTANDSGRAD 3 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Overflater Gulv - Bad 1. etasje
Dusjkanten hindrer lekkasjevann i å nå sluket, slik at vann kan renne ut av våtrommet.

TILSTANDSGRAD IU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen.
Kontroll i tilleggende konstruksjoner - Bad 1. etasje
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra gang bak toalett.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.
Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig da den ligger mot vaskeromsnisje og kjøkkeninnredning samt yttervegg, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

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.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 36 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:
BRA-i: 36 m² Gang, stue/kjøkken, soverom og soverom/tekniskrom med vaskeromsnisje og bad.
BRA-e: 4 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
19 m² Treterrasse mot vest mot inngangsparti.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
LOVLIGHET
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Utebod fremgår ikke på godkjent tegning - kun takutstikket, men bygging av denne boden krever ikke byggemelding.

Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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. 1 990 000,-

Verditakst
Kr 2 200 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 309,- pr år 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn og renovasjon fritidsbustad. Avgiften gjelder hele året, og fordeles over 4 terminer pr. år.

Info eiendomsskatt
Det er ikke innført eiendomsskatt i Fjord kommune.

Årlig velavgift
Kr 4 500,-

Velforening/Huseierlag
Medlem i Overøye Fjellgrend hytteeierforening. Den årlige kontingenten/kostnaden til hytteeierforeningen inkluderer også kollektivt medlemskap i Øvre Stordal Vel.

Kontingenten/kostnaden fordeles over to terminer pr. år med forfall 1. april og 1. oktober hvert år.

Ved større vedlikehold, f.eks. grusing, kan det bli noe ekstra fordelt på alle eiendommene.

Per 17.04.2025 er det i følge leder for Overøye Fjellgrend hytteeierforening, Olav Terje Wold, ikke forventet endring i kontingenten. Dette blir eventuelt en årsmøtesak. Ved større vedlikehold, f.eks grusing, kan det bli noe ekstra fordelt på alle eiendommene.

Brøyting er inkludert i årskontingenten. Det blir da brøytet inn til hytten når dette meldes inn via et «app system». Men brøyting av hovedveien i feltet blir også gjort i ukedagene for og ta unna når det snør mye.

Wold opplyser at feltet er tilkoblet kommunal kloakkrensing og kommunalt vann. Han opplyser videre at det jobbes med og få fellesskapets rørledning i feltet over på kommunen. Dette er det i følge Wold gjort avtale med kommunen på (gjelder ikke stikkledninger inn til hyttene). Her vil det komme et overtagelsesgebyr fra kommunen når kommunen tar over felles ledninger i feltet (hovedledningen som går gjennom feltet). Det er antydet at dette vil ligge på mellom kr 20-30 000,-. De har avtale på maks beløp på kr 50 000,- inklusiv tilknytningsgebyr. Tilknytningsgebyr er betalt fra hver eiendom, så det er det resterende mellom tilknytning og maks beløpet som gjenstår.

UTDRAG FRA VELFORENINGENS VEDTEKETER DATERT 27.06.2020.
§ 2
Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer fradelt gnr. 144 bnr. 6, i Stordal kommune innen del av "Reguleringsplan for Overøye Fjellgrend datert 17.12.07 Sist revidert 28.02.2008", godkjent av Stordal kommune 05.03.2008.

Alle eiere innen hyttefeltet som kjøper tomt forplikter seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter disse vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av vedtektene.

§ 6
Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand samt unngå unødig bråk, slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 7
Det skal over ubebygd del av den enkelte eiendom kunne legges og holdes ved like felles vatn og avløpsrør, el- og telekabler til andre hytteeiendommer i området, mot at terrenget stelles til etter graving.

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

§ 8
Den enkelte tomt samt fellesareal skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner o.l..
Styret kan fastsette ordensregler for fellesarealene.

§ 9
Overøye Fjellgrend Hytteeierforening / foreningens medlemmer er forpliktet til å akseptere at Busengdal Transport AS, 6250 Stordal, mot betaling til Busengdal Transport AS, lar inntil 40 hyttefelteksterne enheter knytte seg til det felles avløpsanlegg. Dog slik at den enkelte felteksterne tilknytter årlig skal betale til hytteeierforeningen kr. 2.000,-.

Hytteeierforeningen / foreningens medlemmer skal kunne regulere det årlige beløpet etter hvert tredje år i hht. faktiske kostnader.

Overøye Fjellgrend Hytteeierforening / foreningens medlemmer er videre forpliktet til å akseptere at Busengdal Transport AS på et senere tidspunkt lar hyttetomter innen feltet som fradeles gnr. 144, bnr. 6, knytte seg til hyttefeltets fellesanlegg mot betaling til Busengdal Transport AS – og da slik at også disse tomtene blir sameiere i fellesanleggene med ordinære rettigheter og forpliktelser. Hytteeierforeningen / foreningens medlemmer skal ikke uten samtykke fra Busengdal Transport AS / Overøye Fjellgrend Eiendom AS kunne tillate at tomter fradelt gnr. 144, bnr. 6 nytter fellesanleggene.

Bestemmelsene inntatt under denne paragraf skal ikke kunne endres uten Busengdal Transport AS / Overøye Fjellgrend Eiendom AS' samtykke.

Alle eiere innen hyttefeltet som kjøper tomt forplikter seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter foreningens vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av vedtektene. Vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 916 687,- som sekundærbolig for 2023

Informasjon om formueverdi
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Omkostninger
kr. 1 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 49 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 058 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
2010/53548-1/200 22.01.2010 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 144 BNR: 106

2020/765099-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1526 GNR: 144 BNR: 124

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
12.05.2025

Forsikringsselskap
Veno forsikringsmegling AS

Polisenummer

18418-127455

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
05.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 43 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand,

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Øranakkvegen 33

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Situasjonsplan
- Ferdigattest
- Føresegner Overøye Fjellgrend
- Vedtekter Overøye Fjellgrend
- Referat fra årsmøte 2024
- Attest skredsikring
- Situasjonskart
- Vedtak til kart
- Reguleringsplan

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



FRITIDSBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Øranakkvegen 33

6250 STORDAL



Matrikkel	Gnr 144: Bnr 124
Kommune	1578 FJORD KOMMUNE
Byggeår	2019
Befaringsdato	29.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	233
Referansenummer	STSTUX4W
Rapportdato	30.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
36 m²	4 m²	0 m²	19 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
1	3	25	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 200 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Regulering - Infrastruktur 7
2.3 - Eiendommer 7
2.4 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Fritidsbolig 11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 19
3.4 - Branntekniske forhold 20
3.5 - Lovlighetsmangler 20

4 - Verdivurdering 21
4.1 - Oppsummering 21
4.2 - Teknisk verdi 21
4.3 - Sammenlignbare objekter 21

5 - Vedlegg og kilder 23

6 - Forutsetninger 24

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

7 - Ansvarlig takstingeniør 27

8 - Versjoner av rapporten 28

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Type og beliggenhet
Fritidsbolig på ca. 40 m², oppført som modulbygg omkring 2019, med terrasse og utebod. Eiendommen ligger i Overøye fjellgrend i Øvre Stordal, ca. 15 km fra Stordal sentrum, med nærhet til alpinanlegg, langrennsløyper og gode turmuligheter sommer og vinter.

Tilstand
Boligen fremstår som relativt ny og er i hovedsak oppført med tidsmessige løsninger. Det er likevel registrert enkelte forhold knyttet til blant annet dusjsone, vaskenisje, våtromsdokumentasjon og fordelerskap. Det vises til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av tilstand, avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 2019. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.
- Rapporten er en oppdatering av rapport fra april 2025, det er foretatt ny befaring.
- Når det gjelder byggeår/årstall så har modulen blitt flyttet hit i 2019 etter produksjon i 2018.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

Norsk takst

1.4 Tilstand

1	3	25	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 200 000

Dato verdsetting:

29.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Tretoppen Eiendom As
Klokkarberget 2, 6240 ØRSKOG

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
29.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Lars Inge Jakobsen

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
30.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 233 - version 1)

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket, NVE

Flom
Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
Aktsomhetsområde

Skred
Skredanalyseområde
Skredfaresone 1000 år

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eiendommen ligger i Overøye fjellgrend i Øvre Stordal, om lag 15 km fra Stordal sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende fritidseiendommer og har nærhet til Arena Overøye med alpinbakker, skiutleie, varmestue og oppkjørte langrennsløyper. Området gir gode muligheter for turer, toppturer, sykling og friluftsliv sommer og vinter. Dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud finnes i Stordal sentrum. Det er ikke offentlig transport til Overøye.

2.2 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomta er opparbeidet med gruset adkomst/parkeringsareal samt treterrasse med bålplass/benker etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via gruset privat veg i området.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1578 FJORD	TRETOPPEN EIENDOM AS	1/1
Gårdsnummer	144	**Tomteareal**	446.3 m²
Bruksnummer	124		

Totalt tomteareal	446.3 m²

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal	40 m²
Sum BRA-i	36 m²
Sum BRA-e	4 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	19 m²

2.4.1 FRITIDSBOLIG

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Øranakkvegen 33
6250 STORDAL

Byggeår: 2019



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Fritidsbolig fra 2019 oppført som modulbygg i bindingsverk med stående trekledning.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2018/2019, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør.
W-takstoler i tre og tretaktekking fra 2019, takrenner og nedløp i metall.
Treterrasse på terreng mot vest ved inngang, ca. 19 m².
Utebod tilbygd i ettertid.
INNVENDIGE FORHOLD
Laminat på gulv med elektrisk gulvvarme i alle rom, malte vegger og himlinger med innfelte spotter.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Åpent og ventilert kryperom under hytta med singel.
VÅTROM
Bad fra ca. 2018/2019 med store fliser 120x60 på gulv og vegger, malt himling med spotter. Innredning med servant, vegghengt WC og dusjvegger. Plastsluk og smøremembran fra byggeår, avtrekksvifte og tilluft via dørspalte. Gulv med fall mot sluk.
KJØKKEN
Kjøkken fra byggeår med mørke, glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Montert ventilator, komfyrvakt og vannstoppsystem. Laminat på gulv.
SPESIALROM
Soverom med teknisk vaskenisje, nedsenket ca. 10 cm og med vinylbelegg og sluk. Her er det montert vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør som rør-i-rør med fordelerskap, stoppekran og merkede kurser.

Norsk takst

Avløpsledninger i plast (PVC/PP).
Varmtvannstank ca. 120 liter fra 2018, plassert i vaskenisjen med avrenning til sluk.
Ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad samt tilluft via veggventiler.
Bygget er med ventilert grunnplan på søyler.

TOMTEFORHOLD

Hytta står på seks søylepunkter i stål/betong over et singellag, med drenerende masser under og rundt hele bygget.
Tomten ligger i slak skråning, planert med singel og drenerende masser.

2.4.1.2 AREAL

1.etasje		TBA: 19 m²	Sum BRA: 40 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom m/teknisk/vask, gang		36 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		4 m²

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

FRITIDSBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1.etasje

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

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.16.1 **Vaskenisje**

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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.

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.3.18.3 **Utstyr og installasjoner på tak**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 15 000 - 30 000**

3.2 Fritidsbolig



Byggeår: 2019

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Beskrivelse:
Badet er fra ca 2018, fabrikkbygd sammens med resten av modulen. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er store fliser 120x60 på gulv og vegg, malte innvendige tak med innfelte spotter. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og. dusjvegger.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, 1.etasje

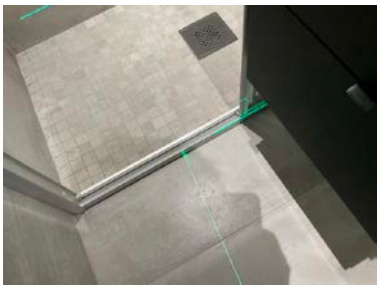
TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket, noe mindre innenfor dusjsonen. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Fallforhold inne i dusjsonen vurderes å være innenfor gjeldende krav og kravet i NS 3600.2025.

Vurdering/Avvik:
- Dusjkanten hindrer lekkasjevann i å nå sluket, slik at vann kan renne ut av våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dusjkanten utgjør en fysisk hindring som gjør at lekkasjevann fra gulvet utenfor dusjsonen ikke kan ledes til sluket. Ved lekkasje kan vann bli stående på gulvet og eventuelt renne ut gjennom døråpningen, med fare for fuktskader i tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.
- Dusjløsningen må endres slik at lekkasjevann fra hele våtromsgulvet har uhindret avrenning til sluket. Lokal ombygging eller utskifting av dusjvegger bør vurderes før mer omfattende tiltak. Eventuell montering av dusjkabinett må kombineres med fjerning eller endring av den aktuelle hindringen.
- Kostnadsestimatet er basert på installering av annen type dusjvegg eller dusjkabinett.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000



TG 1 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskell.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.
Det er tilluft via spalte i dør.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:
- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.
Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig da den ligger mot vaskeromsnisje og kjøkkeninnredning samt yttervegg, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Norsk takst

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- **Konsekvens:**
  Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljer i det vanntette sjiktet ikke kan verifiseres. Tettesjiktet er i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater, og det er ikke foretatt demontering eller andre inngrep utover rapportens undersøkelsesnivå. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv ensbetydende med at det foreligger feil eller skade.
- **Tiltak:**
  Eventuell dokumentasjon fra utførende foretak, tidligere eier eller byggesak bør etterspørres og oppbevares om slike finnes. Våtrommet bør for øvrig brukes og vedlikeholdes normalt, samt følges opp ved tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller skade. Ved senere oppussing eller utskifting bør oppbygning og utførelse undersøkes nærmere og dokumenteres.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 6 mm.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 6 mm.
Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er trebjelkelag.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Hytta har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne type bygg.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Norsk takst

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Avrenning i vegg bak vaskemaskin, sluk i rommet.
Stoppekran er påvist i skap.
Kurser i rørskapet er merket.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert mindre rustmerker i bunnen av fordelerskapet, uten tegn til videre utvikling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mindre rustmerker i bunnen av fordelerskapet bør følges opp og undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning, da videre utvikling kan medføre korrosjon og lekkasjerisiko.
- Rustmerkene har ikke utviklet seg siden forrige observasjon i 2025.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PP), som er en vanlig løsning i nyere bygninger.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 120 l varmtvannstank fra 2018. Tanken er plassert i vaskenisje på ene soverom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er oppført etter TEK 10/17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan, bygget står på søyler, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

TG 2 A.2.16.1 **Vaskenisje**

Norsk takst

Beskrivelse:
Ett soverom fungerer også som teknisk rom med vaskenisje, men rommet er ikke vurdert som våtrom. En drøy kvadratmeter av rommet er nedsenket med ca. 10 cm. I denne delen er det vinylbelegg på gulvet og sluk. I nisjen er det montert vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank.
Det er vanskelig å foreta en fullstendig vurdering av løsningen, ettersom så å si hele gulvet er dekket av de tre installasjonene. Det er imidlertid registrert sluk og oppbrettkant mot vegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikkert hvordan løsningen vil fungere ved en eventuell lekkasje fra røropplegget i området.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet og tilslutningene i vaskenisjen er i stor grad skjult av vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er derfor ikke tilstrekkelig avklart om vinylbelegg, oppbrett, gjennomføringer og tilslutning til sluk danner en sammenhengende lekkasjesikring. Ved utettheter kan lekkasjevann trenge ned i trebjelkelaget eller ut i soverommet og medføre fuktskader.
- Utstyret bør flyttes i nødvendig omfang slik at gulv, sluktilslutning, oppbrett og gjennomføringer kan undersøkes. Endelig tilstand avklares etter kontrollen.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med mørke, glatte fronter og laminatbenkeplate.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mindre induksjonstopp. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert. Det er montert ventilator, på gulv er det laminat.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, 1.etasje

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, 1.etasje

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, 1.etasje

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Hytta har laminat på gulv med gulvvarme, malte innvendige vegger og tak, innfelte spotter. Det er gulvvarme i alle rom.
Utebod har enklere konstruksjoner, terrassebord på gulv, enkle trekonstruksjoner med bordkledning.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

Norsk takst

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

A.2.7 - Krypkjeller

TG 1 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

Beskrivelse:
Det er et luftig "kryperom" uten vegger under hytta. Hytta står på 6 stålsøyler og ca 40-50 cm åpent luftesjikt under hytta. Det er singel under hele hytta.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning.
Bygget er bygd som en hel modul, utebod tilbygd i ettertid.
Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2018.

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

TG 1 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 1 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

A.3.18 - Yttertak

TG 1 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre fra 2019. Den er satt opp på en allerede tett takkonstruksjon på selve boligmodulen. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygd og er utelukkende vurdert ut fra alder og innvendige observasjoner i etasjen under takkonstruksjonen, samt mindre deler av konstruksjonen fra utsiden.

TG 1 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er tretaktekking fra 2019, besiktiget fra bakkenivå. Det er videre opplyst om at det er ei taktekking på det flate taket som takstolkonstruksjonen er montert opp på.
Renner og nedløp er i metall fra 2019, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss, en vanlig løsning i området.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke etablert snøfangere i henhold til forskriftskrav på befaringstidspunktet. Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 1 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Treterrasse på terreng mot vest mot inngangsparti på ca 19 kvm.
Terrasse og utebod er bygd i ettertid av eier.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Det er ukjent byggegrunn, hytta står på et singellag.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

Beskrivelse:
Det er drenerende masser under og rundt hele hytta. Selve hytta står på 6 søylepunkt i stål/betong, uten annen form for grunnmur.

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Det er drenerende masser under og rundt hele hytta.

A.3.22 - Terrengforhold

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en slak skråning, men arealet der hytta står, er planert med singel og drenerende masser.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2019*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**

Norsk takst

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Ja**

Det foreligger OK dokumentasjon fra Caverion AS.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	**Nei**

El-anlegget er fra byggeåret og er utført av Caverion.
Det foreligger samsvarserklæring fra Caverion AS for installasjonen, samt god dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet. Ut fra anleggets alder og den foreliggende dokumentasjonen, i form av samsvarserklæringer og lignende fra utførende firma for el-arbeidene i boligen, er vurderingen basert på denne dokumentasjonen og en enkel visuell observasjon av anlegget. Det er ikke gjennomført en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille og rømningsforhold i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Utebod fremgår ikke på godkjent tegning - kun takutstikket, men bygging av denne boden krever ikke byggemelding.

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 200 000**

Mindre fritidsbolig fra 2019 beliggende i Overøye fjellgrend hyttefelt i Stordal i Fjord kommune. Eiendommen ligger ca 15 km fra Stordal sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende fritiidseiendommer, i hovedsak utbygd siste årene, eiendommen ligger rett ved skitrekket på Overøya og ved langrennsløyper etc.
Hytta er arealeffektiv og har en gjennomgående høy standard, jfr dog Tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Fritidsbolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 472 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 200 000
Teknisk verdi Fritidsbolig *(avrundet fra 2 372 000)*	**2 350 000**

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	450 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 800 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Nørdalen 889, 6250 STORDAL *Byggeår:* 2010 *Soverom:* 3	06/30/2021	2 790 000	2 750 000	41 045 *Areal:* 67 m²
Øyeholen 3 , 6250 STORDAL	11/10/2025	1 390 000	1 000 000	15 873

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

Byggeår: 1982	*Soverom:* 3				*Areal:* 63 m²
Nørdalen 860, 6250 STORDAL *Byggeår:* 1982	*Soverom:* 3	11/11/2025	2 390 000	2 150 000	37 069 *Areal:* 58 m²
Nørdalen 829, 6250 STORDAL *Byggeår:* 1994	*Soverom:* 3	03/03/2025	2 900 000	2 840 000	44 375 *Areal:* 64 m²
Nørdalen 941, 6250 STORDAL *Byggeår:* 2017	*Soverom:* 3	03/26/2024	2 990 000	2 400 000	34 783 *Areal:* 69 m²
Nørdalen 642 , 6250 STORDAL *Byggeår:* 1977	*Soverom:* 3	02/05/2026	1 450 000	1 260 000	 *Areal:* 0 m²
Langsætervegen 38, 6250 STORDAL *Byggeår:* 1952	*Soverom:* 2	08/05/2026	1 200 000	1 100 000	23 913 *Areal:* 46 m²
Øyeholen 15 , 6250 STORDAL *Byggeår:* 1982	*Soverom:* 3	07/23/2026	1 390 000	1 320 000	25 385 *Areal:* 52 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	35 370 kr

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringsplaner			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	09.02.2018		Nei
Ferdigattest	23.06.2022		Nei
Egenerklæring	23.04.2025	Benyttet egenerklæring fra 2025	Nei

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

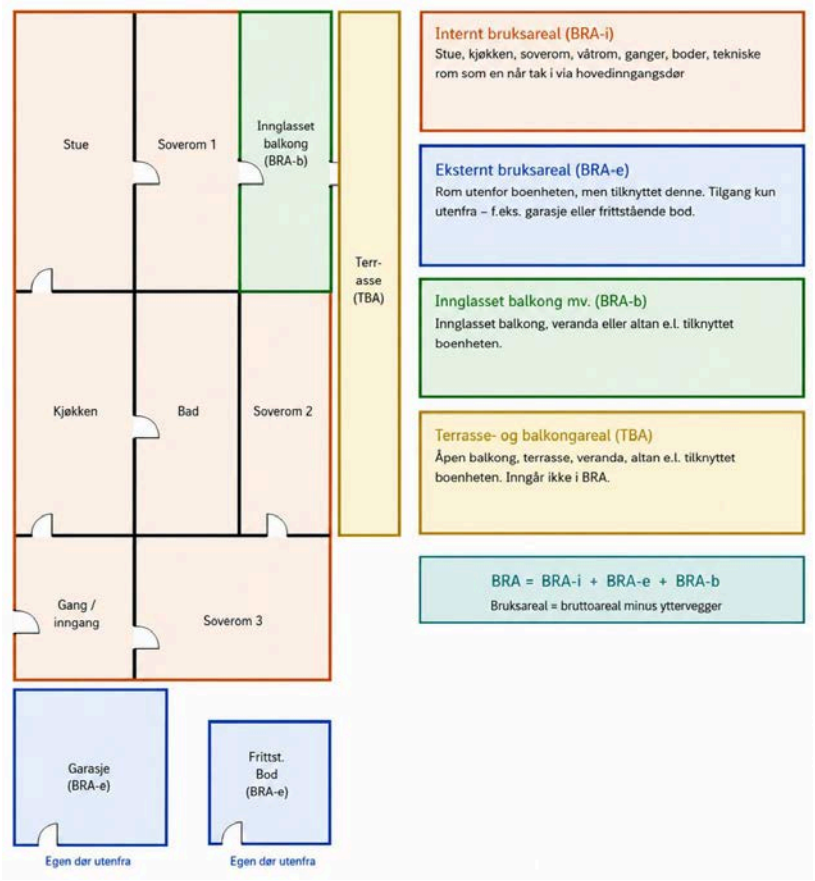
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

7 Ansvarlig takstingeniør

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL
Matrikkel: Gnr 144: Bnr 124
Kommune: 1578 FJORD KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	30.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0080/25

Selger 1 navn
Lars Inge Solnørdal Jakobsen

Gateadresse
Øranakkvegen 33

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Veno forsikringsmegling AS

Polise/avtalenr.: 18418-127455

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0080/25

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: vannet fraus og det ble lagt inn en varmekabel i vanninntaket til hytta.

Arbeid utført av: Rørlegger Olav Ekornes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: beising av hytta. vegger og tak.

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

Document reference: 2-0080/25

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

det er en fellesavgift til hytteforeningen 4.500,- kr pr år. Denne betales 2 ganger i året og er for snømåking, medlemsskap i Øvre Stordal VEL, annet vedlikehold.

Document reference: 2-0080/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0080/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Inge S Jakobsen	99c99f03a0f04bee17bb5 f133a566b867c3ba185	02.11.2026 09:23:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0080/25

- 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

Øranakkvegen 33

Høyde over havet

435 m

Offentlig transport

Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 18 min
Vad bru Linje 210	8 min 9.2 km
Mo Linje 210	8 min 9.4 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 8 min
Molde	2 t 33 min
Ulsteinvik	2 t 37 min
Trondheim	197.3 km
Bergen	245.4 km

Ladepunkt for el-bil

Valldal	23 min
Kople Valldal Fjordhotell	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 404 m
- 33 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Stordal Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 4

Sport

Kirkebø stadion Ballspill, fotball, friidrett	12 min 13.8 km
Stordalshallen, idrettshall Aktivitetshall	12 min 13.9 km

Dagligvare

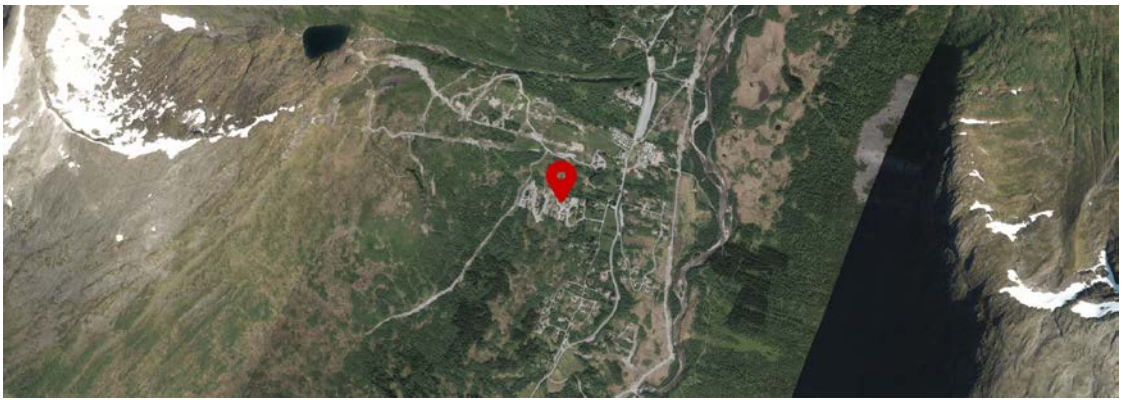
Joker Stordal Søndagsåpent	13 min 14.7 km
Coop Prix Stordal Post i butikk, PostNord	13 min 15 km

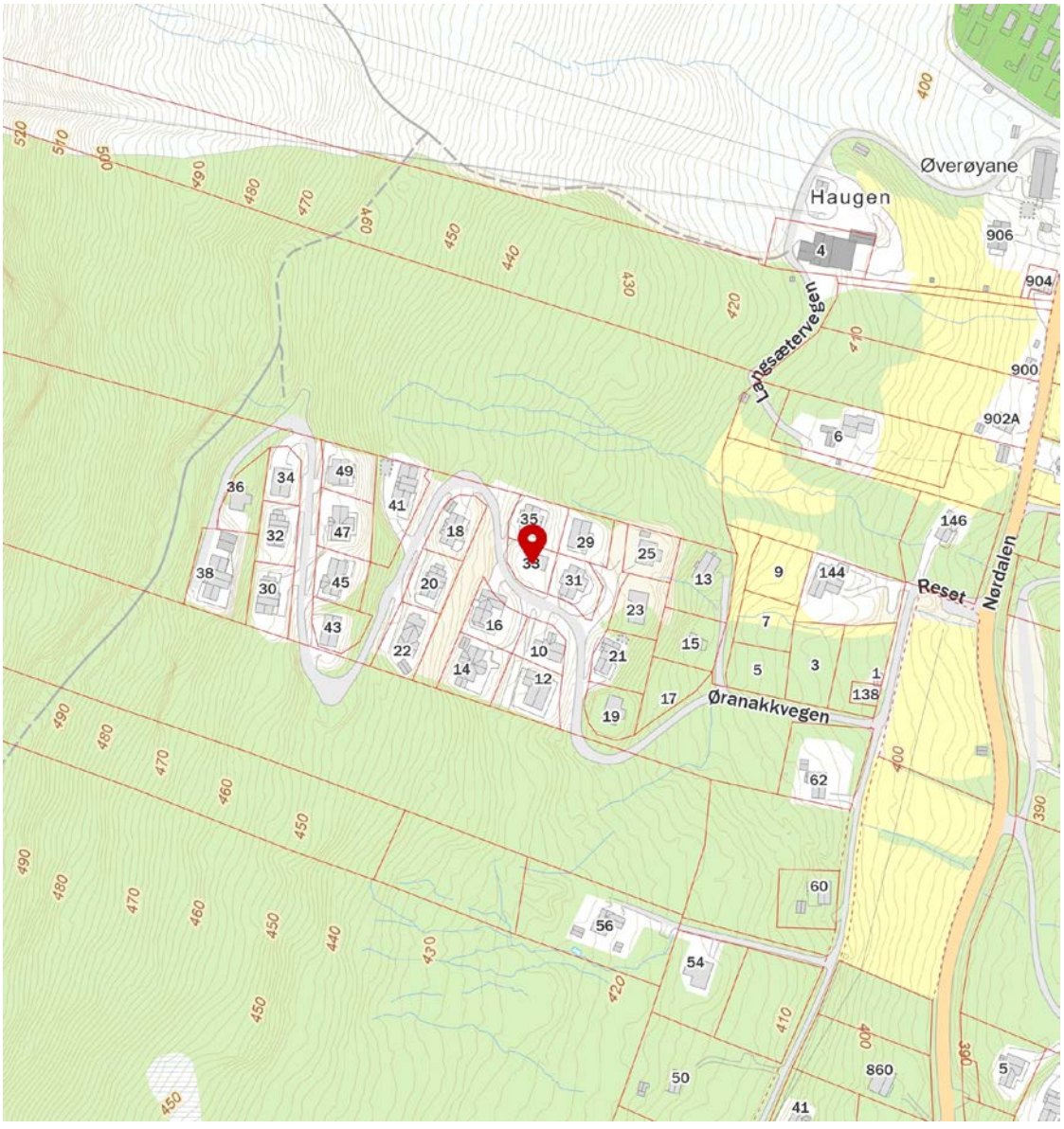
Varer/Tjenester

Stranda Vinmonopol	1 t 5 min

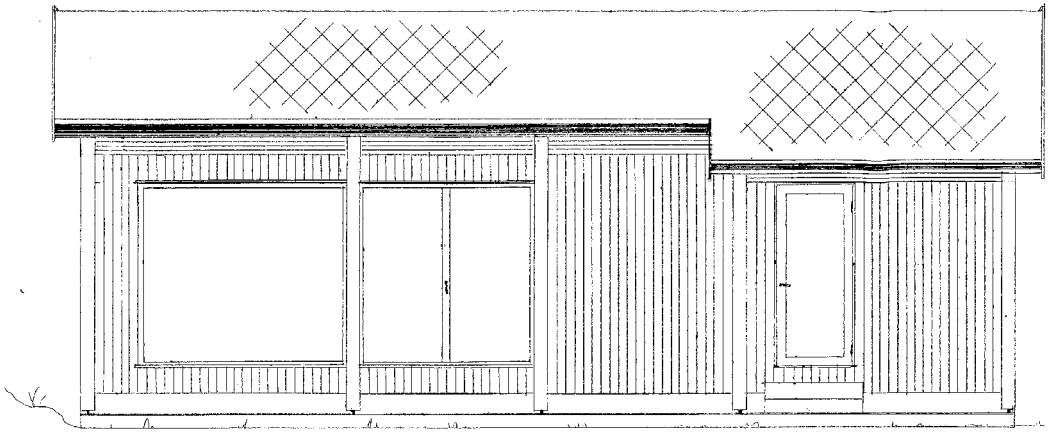
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

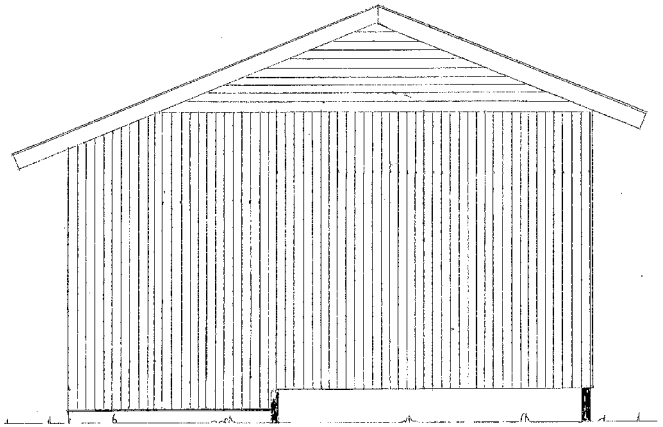




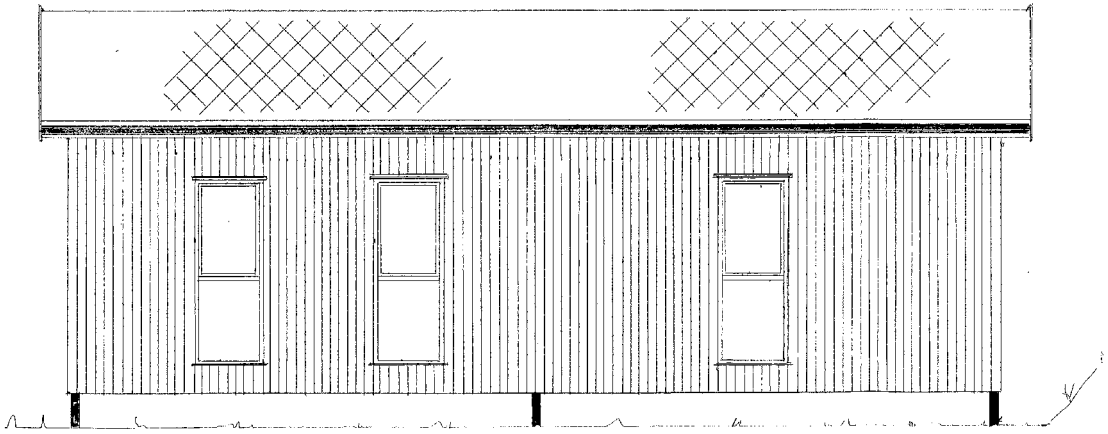
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



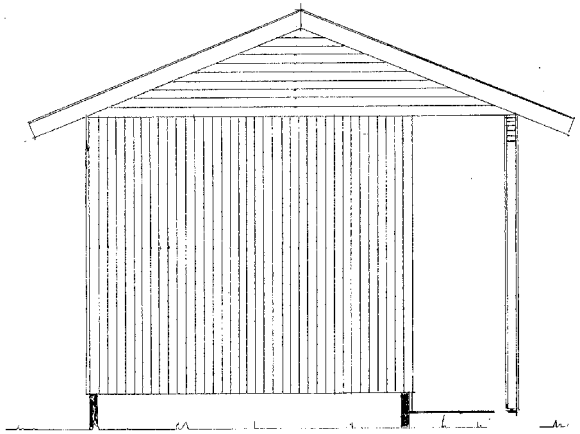
FASADE SØR



FASADE AUST



FASADE NORD

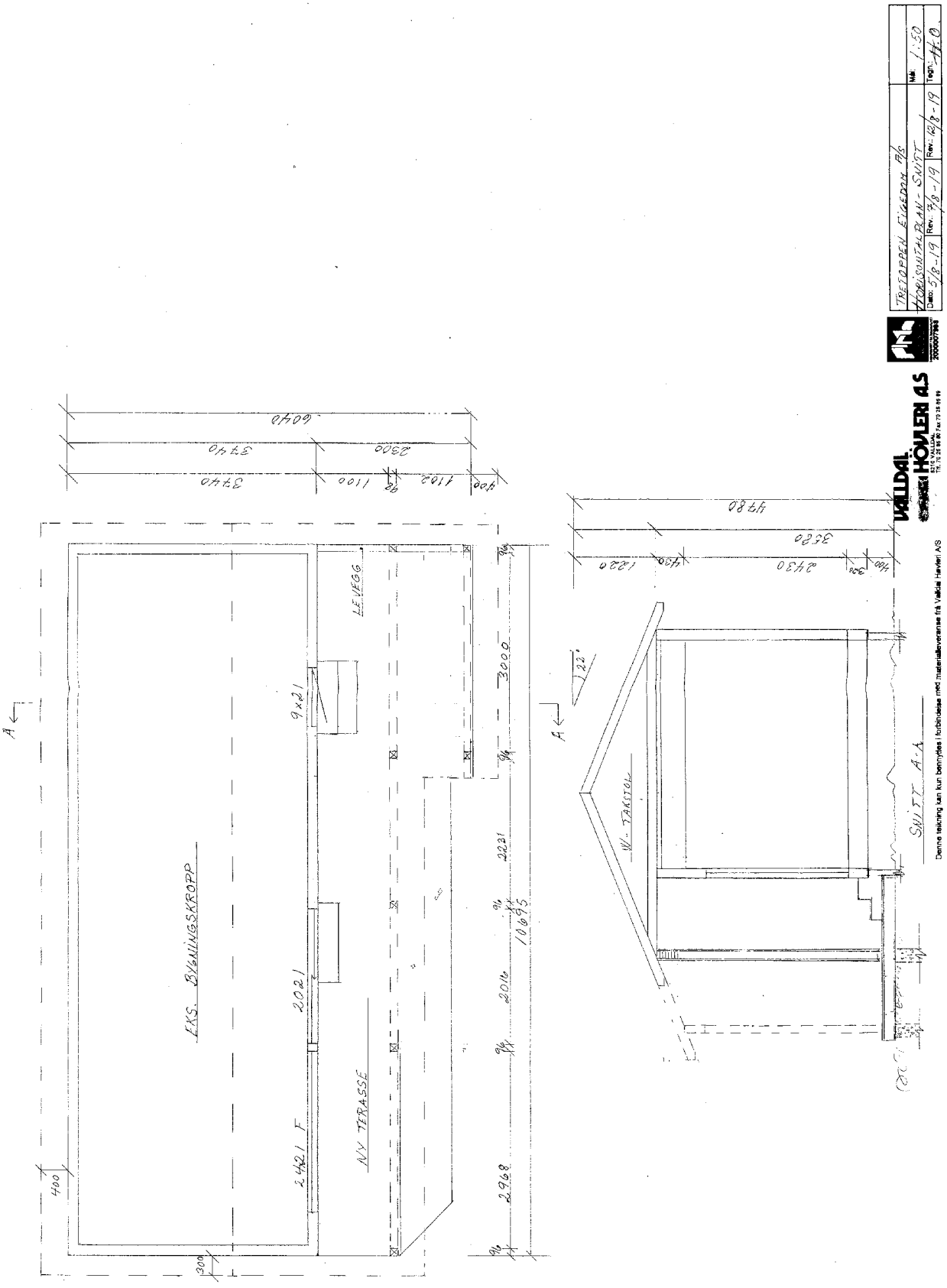


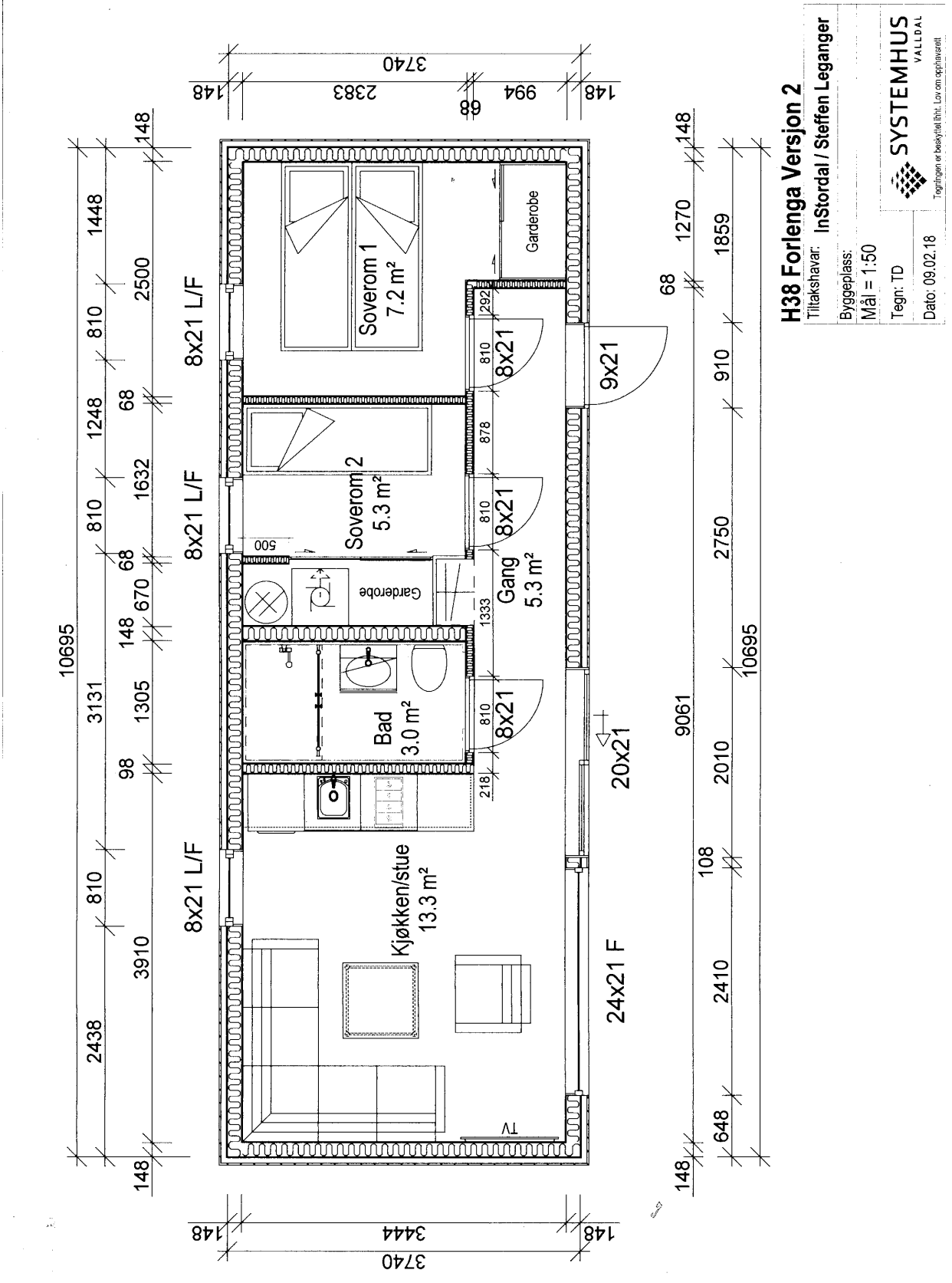
FASADE VEST

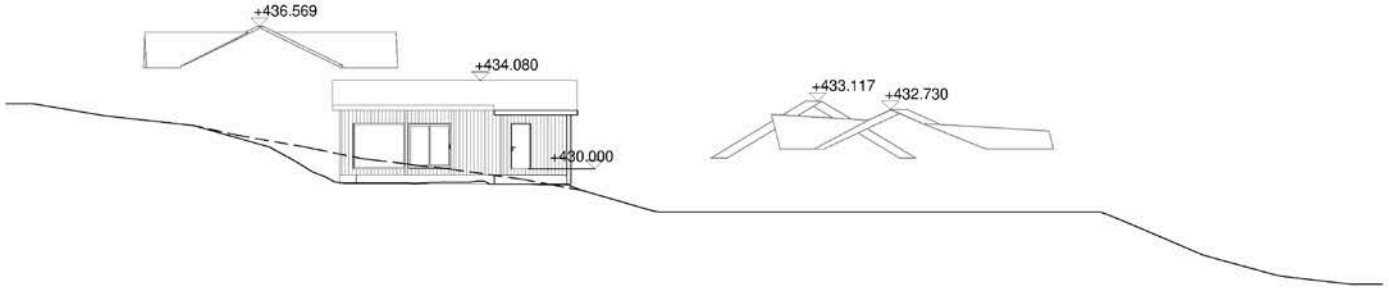
Denne teikning kan kun bennyttes i forbindelse med materialleveranse frå Valldal Høvleri A/S

VALLDAL HØVLERI A.S
6210 VALLDAL
Tlf. 70 25 85 80 Fax 70 25 85 89

FRETOPPEN EIGEDOM H/S			
FASADER			Mål: 1:50
Dato: 12/8-19	Rev.:	Rev.:	Tegn.: H-10

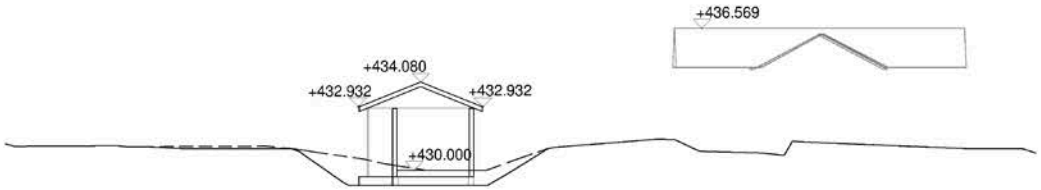

TRETOPPEN EIENDOM AS
HOBBISNITTPLAN - SNITT
Dato: 5/8-19
Rev: 7/8-19
Rev: 12/8-19
Mål: 1:50
Topp: A1
VALLDAL
HÖVLERI AS
EKS. BYGNINGSKROPP
NY TERRASSE
LEVEGG
W-TAKTOM
SNITT A-A
Denne tekning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse frå Valldal Høvleri A/S


H38 Forlenga Versjon 2
Tiltakshavar: InStordal / Steffen Leganger
Byggeplass:
Mål = 1:50
Tegn: TD
Dato: 09.02.18
SYSTEMHUS VALLDAL
Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett
Soverom 1
7.2 m²
Soverom 2
5.3 m²
Gang
5.3 m²
Bad
3.0 m²
Kjøkken/stue
13.3 m²
Garderobe
Garderobe
TV
8x21 L/F
8x21 L/F
8x21 L/F
8x21
8x21
8x21
9x21
20x21
24x21 F
3740
148
2383
68
994
148
3740
148
3444
148
10695
148
1448
810
2500
810
1248
68
1632
810
68
148
670
148
1305
98
3910
810
2438
148
1270
68
1859
910
2750
10695
9061
2010
108
2410
648
148



Snitt A - Terreng Øst/Vest

1 : 200



Snitt B - Terreng Nord/Sør

1 : 200

I tegningene er arrondert terreng i heltrukne linjer og eksisterende terreng i stipla linjer.

Situasjonsplan og terrengsnitt er utarbeidet av ART arkitekter og ingeniører.

Rev.	Spesifikasjon	Dato	Tegnet	Kontroll

Byggherre / Prosjekt:
Tretoppen Eigedom AS
Tretoppen Eigedom Hytte

Konstruksjon
Snitt - med terrengprofil

Filnavn

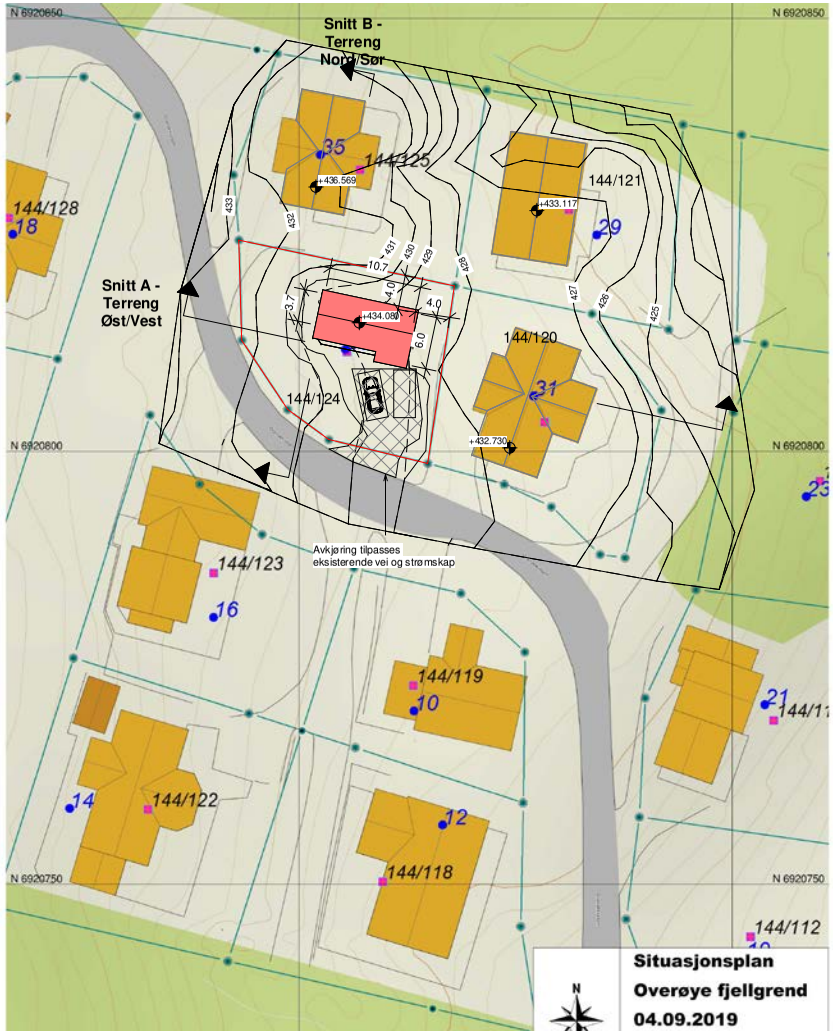
☐ DOKUMENTASJONSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING
☐ TILBUDSTEGNING
☐ ANMELDELSETEGNING
☐ FORELØPIG TEGNING

ART arkitekter og ingeniører AS

Adresse: Langelandsv. 17, 6010 Ålesund, tlf. 70 15 24 60

Dato	Tegnet av	Dokumentansvarlig	Ark	Målestokk	Måleenhet
09/06/19	AR	GL	A3	1 : 200	mm

Fag	Prosjekt nr. ART:	Tegningsnr.	Rev.
	5312-007	40-001	



Høydekurver i oversendt situasjonsplan stemmer ikke så bra med dagens eksisterende terreng. Derfor er nye høydekurver tegnet inn for den relevante delen av situasjonsplanen. De inntegnede høydekotene kommer fra hjemmesiden til Stordal kommune og internettadressen til selve kartet var: kommunekart.com .Dette stemte bedre med terrenget som ble observert på befaring den 03.09.2019 av ART.

I tegningene er arrondert terreng i heltrukne linjer og eksisterende terreng i stipla linjer.

Situasjonsplan og terrengsnitt er utarbeidet av ART arkitekter og ingeniører.

Situasjonsplan
1 : 500

Rev.	Spesifikasjon	Dato	Tegnet	Kontroll

Byggherre / Prosjekt: Tretoppen Eigedom AS
Tretoppen Eigedom Hytte

Konstruksjon: Situasjonsplan
Filnavn:

☐ DOKUMENTASJONSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING
☐ TILBUDSTEGNING
☒ ANMELDELSETEGNING
☐ FORELØPIG TEGNING

ART arkitekter og ingeniører AS
Adresse: Langelandsv. 17, 6010 Ålesund, tlf. 70 15 24 80

Dato	Tegnet av	Dokumentansvarlig	Ark	Mål	Måleenhet
09/06/19	AR	GL	A3	1 : 500	mm

Fag	Prosjekt. nr. ART:	Tegningsnr.	Rev.
	5312-007	10-001	

Fjord kommune
Bygg og kommunalteknikk

Ferdigattest - gnr 144 bnr 124 - Øranakkvegen 33 - Fritidsbustad

Fjord kommune

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/7727

Ansvarleg søkjar:	Tiltakshavar:
Valldal høvleri AS Valldalsvegen 777 6210 Valldal	Tretoppen eigedom Vinjehjellane 74 6250 Stordal

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øranakkvegen 33	144	124		

Type tiltak/bygning
Fritidsbustad

Vedtaksdato	Saksnr
23.06.2022	20/1962

Dato for søknad om ferdigattest:	23.06.2022

Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Merknadar:
- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Stad	Dato	Underskrift
Stordal	23.06.2022	Sæmund Vattøy *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

STORDAL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
REGULERINGSPLAN TIL OVERØYE FJELLGREND

GNR. 144 BNR. 6

Dato for godkjenningsvedtak : 28.05.08
Dato for siste revisjon: 24.04.2008

Reguleringsformål

1	**Byggeområde**	-(Plan- og bygningslova § 25.1) -150. Fritidsbustadar
2	**Fareområde**	-(Plan- og bygningslova § 25.5) -540. Rasområde
3	**Spesialområde**	-(Plan- og bygningslova § 25.6) -613. Friluftsområde på land -615. Idrettsanlegg, skiløype
4	**Fellesområde**	-(Plan- og bygningslova § 25.7) -710. Felles avkjørsel -730. Felles parkeringsplass

Reguleringsformål

§ 1. Byggeområde

§ 1.1. Høgda på tomtene og fritidsboligane si høgdemessige plassering skal tilpassast opprinnelig terrenghøgde på tomta og landskapet. Høgde på grunnmur og bygningar skal haldest så lav som mogeleg. Grunnmur skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng. Bruk av asfalt og belegningstein i betong og liknande på tomta er ikkje tillate.

§ 1.2. Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst mulig med naturlinjene i området. Bygningane kan oppdelast i fleire plan for å oppnå ei betre terrengtilpasning.

§ 1.3. Totalt bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 200 m2, eller maksimalt 20% av tomtestørrelsen. Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 bueining pr. tomt. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje. Største bygg kan maksimalt vere 150 m2 BYA. Mønehøgde inntil 6,5 meter over gjennomsnitt planert terreng. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu er tillatt.

§ 1.4. Alle bygg skal ha ei harmonisk utforming med hensyn på arkitektur og materialer.

§ 1.5. Hovedfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vindauge og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerer med hovudfargen. Sportsbod, uthus, anneks og rekkverk på terrasse skal ha samme farge som hovudbygninga.

§ 1.6. Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng. Terrasse skal maksimalt vere 34% av bueininga sitt bruksareal (BRA). Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det er ellers anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).

§ 1.7. Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøve saltak) med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallelt med høgdekotane og i bygninga si lengderetning. Taktekket skal vere torv, men som ei mellombels løysing kan det nyttast papp.

§ 2. Fareområde

§2.1. Heile planområdet er i rasfarleg sone og må sikrast mot snøras jfr PBL §25 nr 5 og §68. Det er utarbeidd plan for dette tiltaket av NGI i prosjekt 20061593, ref vedlagde dokument. Området skal sikrast før det kan gjevast bruksløyve for bueiningane.

§ 3. Spesialområder

§3.1. Det er lagt inn tre friluftsområder i planområdet. Eitt heilt øvst i planområdet, det andre inntil Nakkeløypa og det tredje lengst nede i hyttefeltet.

§3.2. Det er plassert inn to skiløyper gjennom planområdet. Nakkeløypa har ei breidd på 25 meter og kryssar planområdet høgt oppe. Midt i planområdet er det plassert ei skiløype med 10 meter breidde som også fører fram til påstigning til trekket.

§ 4. Fellesområder

§ 4.1. Felles veg skal opparbeidast med bredde 4,0 meter. Andre vegar skal opparbeidast i bredde 3,0m til 4,0 m. Avkøyrsle frå fylkesvegen skal omleggast, ref plankartet. Tre og busker skal fellast for å oppnå tilfredsstillande sikt, ihht regelverket.

§ 4.2. Det skal opparbeidast parkeringsplassar i fellesanlegg eller ved kvar enkelt fritidsbolig. Kvar hytte skal ha avsatt 2 parkeringsplassar.

§ 4.3. På grunn av ankomst til fremtidlig utbygning av H71, vil det koma auka trafikkbelastning gjennom planområdet.

§ 5. Fellesføresegner:

§ 5.1. Alle fritidsboligane med innlagt vatn må tilknytast offentlig vatn –og avløpsnett. Inntil offentlig nett er etablert kan det søkjast om mellombels felles vatn- og avløpsanlegg for feltet.

§ 5.2. Feltet skal ha godkjent vassforsyning i høve drikkevassforskrifta.

§ 5.3. Innanfor planområdet kan det etablerast, vatn- og avløpsnett, pumpestasjonar, slamavskillar, borehol, brønnar, vassbasseng, utsleppsleidning og trykkforsterkar med nødvendig tilkomst. Det kan etablerast nødvendige bygninger / anlegg i tilknytning til installasjonane. Bygningane skal ha same stil og materiale som fritidsboligane.

§ 5.4. Kabelanlegg for nye fritidsboligar skal nedgravast i byggeområda. Innanfor planen er det tillate å grave ned luftspenn etter behov, og om nødvendig kan trafoanlegg etablerast.

§ 5.5. Ved anlegg av grøftetrasé blir det stilt krav om skånsom framgangsmåte. Området skal reetablerast til eit naturlandskap etter endt inngrep. Der fleire fritidsboligar har muligheit for å gå samen om felles vatn/avløpstrasé, skal dette prioriterast.

§ 5.6. Eksisterande vegetasjon skal i størst mulig grad bevarest.

§ 5.7. Det kan være automatisk freda kulturminner skjult under markoverflaten. Dersom det kjem fram funn eller konstruksjonar i samband med graving, må gravearbeidet stoppast og Fylkesmannen må få melding slik at det kan gjennomførast undersøking på staden, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 5.8. Utomhusanlegg som flaggstenger, vindmøller, større antenneanlegg og liknande er ikkje tillatt.

§ 5.9. For å unngå for store tråkk i terrenget kan det opparbeidast felles gangvegar inne i feltet.

§ 5.10. Renovasjon vil bli tilknytta kommunal ordning via renovasjonsbod. Ved eventuelle kapasitetsproblem pliktar utbyggarane av feltet å være med på å dekke utgifter til kapasitetsutvidelse. I.h.t Forureiningslova.

§ 5.11. Inngjerding av tomter er ikkje tillatt. Det kan likevel settast opp gjerde ved inngangsdør/terrasse slik at dyr blir hindra i å kome inn på altan eller terrasse.

§ 5.12. Bekken som går gjennom feltet har enkelte ugunstige trasear. Det vil bli lagt inn ny trase der det er nødvendig. Dreneringsgrøftene for omlegging av bekkar skal vere 50 cm brei og 70 cm djup, desse skal om nødvendig plastrast i botnen.

§ 5.13. Verneskog over kote 360 skal behandlast etter vedtatte retningsliner for skjøtsel og drift av verneskog i Stordal kommune, jfr PBL. §§ 25 og 68 og lov om skogbruk og skogvern §§ 32 og 33.

notar.no

§ 6. Rekkefølgekrav:

§ 6.1. Hovudvegar med tilstrekkelig tal parkeringsplassar i forhold til utbygde einingar må vere opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til hyttene.

§ 6.2. Det er rasfare i området, og all utbygging må skje i tråd med geologisk kompetanse. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bueiningane før området er rassikra i tråd med PBL. §68.

Teknaconsult AS
Sandnes, 11.01.2008
Sist revisjon: 24.04.08.

Stordal, 17.04.2009

Charles Tøsse

Charles Tøsse
ordførar

ORDFØRAREN I STORDAL

VEDTEKTER
FOR
OVERØYE FJELLGREND HYTTEEIERFORENING

Med endringer vedtatt på årsmøte 27.06.2020,

§ 1

Foreningens navn er Overøye Fjellgrend hytteeierforening, Stordal.

§ 2

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer fradelt gnr. 144 bnr. 6, i Stordal kommune innen del av "Reguleringsplan for Overøye Fjellgrend datert 17.12.07 Sist revidert 28.02.2008", godkjent av Stordal kommune 05.03.2008.

Alle eiere innen hyttefeltet som kjøper tomt forplikter seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter disse vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av vedtektene.

§ 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, ett varamedlem for ett år. Styret konstituerer seg selv, herunder velges leder og kasserer. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene møter. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 4

Følgende oppgaver tilligger styret:

A. Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesareal.
   Med fellesanlegg menes i disse vedtekter bl.a. veger og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann og kloakkrør som er nødvendige for å nå frem til alles tomtegrense samt selve vannforsyningsanlegget og felles avløps-anlegg.
B. Inngå nødvendige avtaler om snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
C. Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
D. Føre regnskap og lage årsberetning for foreningens drift.
E. Innkalle til årsmøte og ekstraordinært årsmøte.
F. Være valgkomité.
G. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 5

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Hver hytteeiendom har én stemme.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når 10 eller flere av hytteeiendommene er representert.

Hytteeierne kan møte med fullmektig. Fullmakten må i tilfelle være skriftlig og datert og utstedes spesielt for hvert årsmøte. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av mai måned.
Ekstraordinært årsmøte arrangeres når dette kreves av styret eller 30% av medlemmene og skal da behandle de saker som kreves behandlet.

Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal:

A. Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
B. Godkjenne budsjett for påfølgende år.
C. Behandle saker fremmet av styret.
D. Behandle saker innkommet til styret.
E. Fastsette årsavgiften.
F. Velge nytt styre.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelse 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 krever 2/3 flertall av de møtende.

§ 6

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand samt unngå unødig bråk, slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 7

Det skal over ubebygd del av den enkelte eiendom kunne legges og holdes ved like felles vatn og avløpsrør, el- og telekabler til andre hytteeiendommer i området, mot at terrenget stelles til etter graving.

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

§ 8

Den enkelte tomt samt fellesareal skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner o.l..

Styret kan fastsette ordensregler for fellesarealene.

§ 9

Overøye Fjellgrend Hytteeierforening / foreningens medlemmer er forpliktet til å akseptere at Busengdal Transport AS, 6250 Stordal, mot betaling til Busengdal Transport AS, lar inntil 40 hyttefelteksterne enheter knytte seg til det felles avløpsanlegg. Dog slik at den enkelte felteksterne tilknytter årlig skal betale til hytteeierforeningen kr. 2.000,-.

Hytteeierforeningen / foreningens medlemmer skal kunne regulere det årlige beløpet etter hvert tredje år i hht. faktiske kostnader.

Overøye Fjellgrend Hytteeierforening / foreningens medlemmer er videre forpliktet til å akseptere at Busengdal Transport AS på et senere tidspunkt lar hyttetomter innen feltet som fradeles gnr. 144, bnr. 6, knytte seg til hyttefeltets fellesanlegg mot betaling til Busengdal Transport AS – og da slik at også disse tomtene blir sameiere i fellesanleggene med ordinære rettigheter og forpliktelser.

Hytteeierforeningen / foreningens medlemmer skal ikke uten samtykke fra Busengdal Transport AS / Overøye Fjellgrend Eiendom AS kunne tillate at tomter fradelt gnr. 144, bnr. 6 nytter fellesanleggene.

Bestemmelsene inntatt under denne paragraf skal ikke kunne endres uten Busengdal Transport AS / Overøye Fjellgrend Eiendom AS' samtykke.

* * *

Vedtektene er fastsatt som vilkår ved utbygging og salg av tomter innen området.

Stordal, juni 2006

……..
Busengdal Transport AS

Overøye Fjellgrend

Årsmøte i Overøye fjellgrend

Onsdag 27.mars 2024 kl 1900

Sted: Varmestua Arena Overøye

Til stede: Øranakkvegen 36, 38, 49, 47, 45, 41, 22, 20, 18, 33, 29, 31, 21, 25, 14, 12

Saksliste:

1) Konstituering:

   Valg av møteleder. Olav Terje Wold

   Valg av referent. Lars Inge Jakobsen

   Valg av to medlemmer til å undrestegne protokollen

   Tora og Bjørn

2) Godkjenne innkalling: Godkjent
3) Årsmelding: Godkjent
4) Økonomi: Godkjent regnskap
5) Fastsette årsavgift: Ingen endring, skal ikke reguleres.
6) Budsjett: Godkjent
7) Valg

   Terje Magnussen kasserer.

   Tora Stahl Rød vara: for 1 år

   Arne Dyrkorn vara: for 2 år

   Intern revisor: Lars Inge jakobsen for 2 år

8) Overtakelse Felles areal vei:

   Har jobbet med dette å få den skjøtet over og overført.

9) Ønske om veirett til Almås Feltet(144/11), Longva (144/54), Aarflot (144/8-9) og Stordal Alpinsenter:

Har vært flere samtaler angående dette med grunneiere. Det ble informert om hva som har blitt diskutert mellom han og styret. Grunneier ønsker i hovedsak å gi vei til fremtidig hyttefelt.

Forslag fra årsmøte til vedtak:

Overøye Fjellgrend vil IKKE gi veirett til Almås Feltet(144/11), Longva (144/54), Aarflot (144/8-9) og Stordal Alpinsenter.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10) Innkommende saker

Ingen saker

11) Eventuelt:

Alle medlemmer er medlem i ØSV. Vi betaler en felles faktura fra Overøye Fjellgrend. Om noen får en faktura fra ØSV så skal den ikke betales.

Hver hytteeiendom har en stemme.

Saker til årsmøtet må være innkommet senest 7 dager før årsmøtet.

Underskrift av referat.

_____ _____

Bjørn Hjelmseth Tora Stahl Rød

TROLLTEAM A/S

Postboks 50
6301 Åndalsnes
Tlf. : 906 50 416
Fax. : 712 29 500
e-mail : post@trollteam.no
web : www.trollteam.no
Reg.nr. : 990 031 029 MVA

Busengdal Transport A/S

Vinje

6250 Stordal

Åndalsnes, 30.03.2011

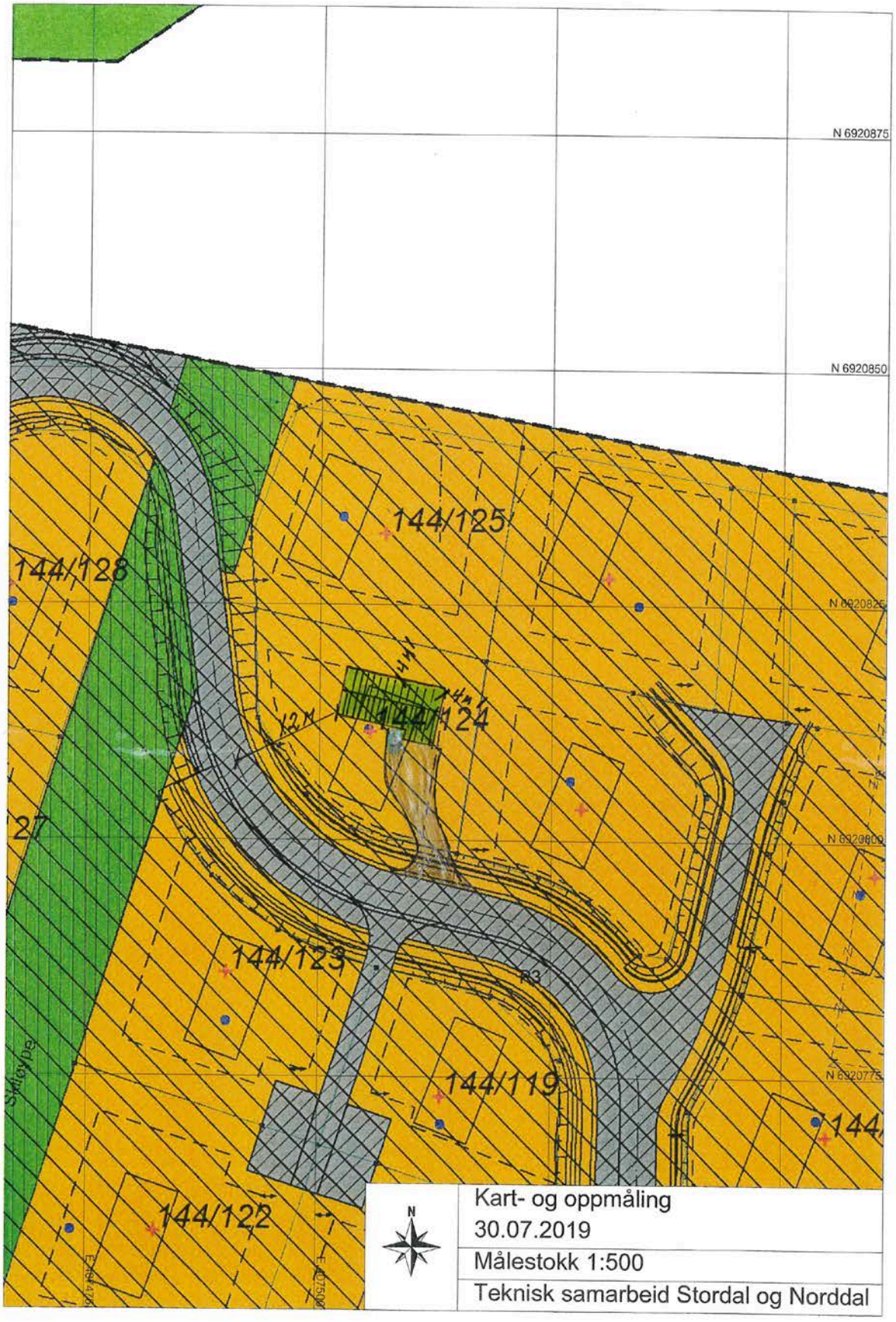
ATTEST

Vi bekrefter herved å utført sikring mot snøras på Overøye, Gnr.144, Bnr.106.

Skredsikringen er utført i henhold til krav og anvising fra NGI.

Med hilsen
Trollteam A/S

Jon Kvam, daglig leder.


N 6920875
N 6920850
144/125
144/128
144/124
12,4
144/123
144/119
144/122
Kart- og oppmåling
30.07.2019
Målestokk 1:500
Teknisk samarbeid Stordal og Norddal

STORDAL KOMMUNE
Servicekontoret

PARTSBREV ENKELSAK

Tretoppen Eigedom v/ Frode Færøy
Vinjehjellane 74

6250 STORDAL

Dykkar ref.	***Vår ref.***	***Dato:***
	19/299-9/GNR/BNR-144/124, FA-L42//SÆVA	*20.09.2019*

Melding om vedtak for oppføring av fritidsbustad - Gnr 144 bnr. 124

Viser til Dykkar søknad vedk. ovannemnde, og melder med dette at det er gjort følgjande delegert vedtak under sak 055/19 :

Vedtak:

1. Med heimel i PBL § 20-3 jf. § 20-1, finn ein å gi løyve til omsøkte tiltak på gnr. 144 bnr. 124

2. Med heimel i PBL §23-1, jf PBL §20-1 finn ein å kunne godkjenne følgjande føretak med slikt ansvarsområde:

Valldal høvleri AS	SØK. – Heile prosjektet PRO. KON. – Arkitekturprosjektering. PRO. UTF. KON. – Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner.
Busengdal Transport AS	PRO. – Plassering av tiltak. Utearela og landskapsutforming. UTF. – Utstikking og innmåling av tiltak. Grunnarbeid inkludert stikkledninger.
Rørlegger Olav Ekornes	UTF. PRO. – Innvendig og utvendig sanitær.

3. Plan- og bygningslova, byggeføresegnene, ev. vedtekter og reguleringsplan m/føresegner skal følgjast så framt det ikkje er gjeve særskild dispensasjon.

   Denne godkjenninga er gjeven i høve til delegert mynde etter kommunelova §23 nr.4, gjeven av kommunestyret i møte den 09.11.11, K-sak 048/11 og kan påklagast i samsvar med eige vedlagde skjema.

Jf. vedlagde særutskrift.

Faktura for byggesakhandsaming ver ettersendt tiltakshavar.

GEO referert måledata for plassering av bygg sendast Stordal kommune seinast samtidig med søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kommunehuset
6250 Stordal

Servicekontoret:
70 27 91 00
Bankgiro
3902.07.00711

Telefaks

Sakshandsamar dir. tlf.

E-mail adr.: postmottak@stordal.kommune.no

Organisasjonsnr.
00964980276

Med helsing
Stordal kommune

Sæmund Vattøy
Ingeniør

Mottakarar:

Tretoppen Eigedom v/ Frode Færøy	Vinjehjellane 74	6250	STORDAL

Kopi til:

Busengdal Transport	Sandvikgata 27	6250	STORDAL
Rørlegger Olav Ekornes	Elling O. Wallbøes veg 12	6240	ØRSKOG
Valldal Høvleri AS	Valldalsvegen 777	6210	VALLDAL

Vedlegg:

Nr.	Vedlegg
1	Gnr 144 bnr 124 - Oppføring av fritidsbustad - Øranakkvegen 33

Sendar – stempelet til forvaltningsorganet Stordal kommune Kommunehuset 6250 Stordal	**MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK** ***(Forvaltningslova § 27, tredje og fjerde leddet)***

Mottakar (namn og adresse)	**Dato**	**Klageinstans**
		Stordal formannskap. Klaga sendast: Stordal kommune, Kommunehuset 6250 Stordal

Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De ønskjer å klage over vedtak De er gjort kjent med	
KLAGERETT	De har rett til å klage over vedtaket
Kven kan De klage til	Klaga skal først sendast til det organet De får denne meldinga frå. Dersom ikkje dette organet endrar vedtaket sitt som følgje av klaga, vil ho bli sendt vidare til klageinstansen for å bli avgjort der. Dersom vedtaket er gjort av det kommunale eller fylkeskommunale organet, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organet som desse har fastsett. Dersom vedtaket er gjort av kommunestyret eller fylkestinget, er klageinstansen Kommunaldepartementet eller det organet det har gitt myndigheit.
Fristen til å klage	Klagefristen er *3 veker* frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk oppgi når De mottok denne meldinga. Dersom klaga blir send for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få klagefristen forlenga. De bør da i tilfelle nemne kvifor klaga er forseinka.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	I klaga skal De skriva kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringane som De ønskjer. De bør også grunngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klaga. Klaga må underskrivast.
Utsetjing av vedtaket	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk straks. De kan likevel søkje om å få dette utsett til klagefristen er ute eller til klaga er avgjort.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing.	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det forvaltningsorganet som har sendt denne meldinga. Der kan De også få nærmare rettleiing om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles.
Kostnader ved klagesaka	De kan søkje om å få dekt utgiftene til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld likevel normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller vedkommande advokat kan gi nærmare rettleiing. Det er også høve til å krevje dekning for større kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Vert vedtaket endra til fordel for ein part, kan ein også søkje om å få dekka vesentlege kostnader i samband med saka. Dersom det trengst, vil klageinstansen orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombodsmannen	Det er også mogleg å klage til Stortingets ombodsmann for forvaltninga (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen har ikkje høve til å behandle saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom klaga Dykkar blir avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikkje seinare få saka Dykkar inn for Sivilombodsmannen.

Særlege opplysningar


TEGNFORKLARING
REGULERINGSPLAN OVERØYE F.JELLGREND. GNR/BNR 144/6
STORDAL KOMMUNE
Frøndalsvegen
Frøndalsvegen
Frøndalsvegen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

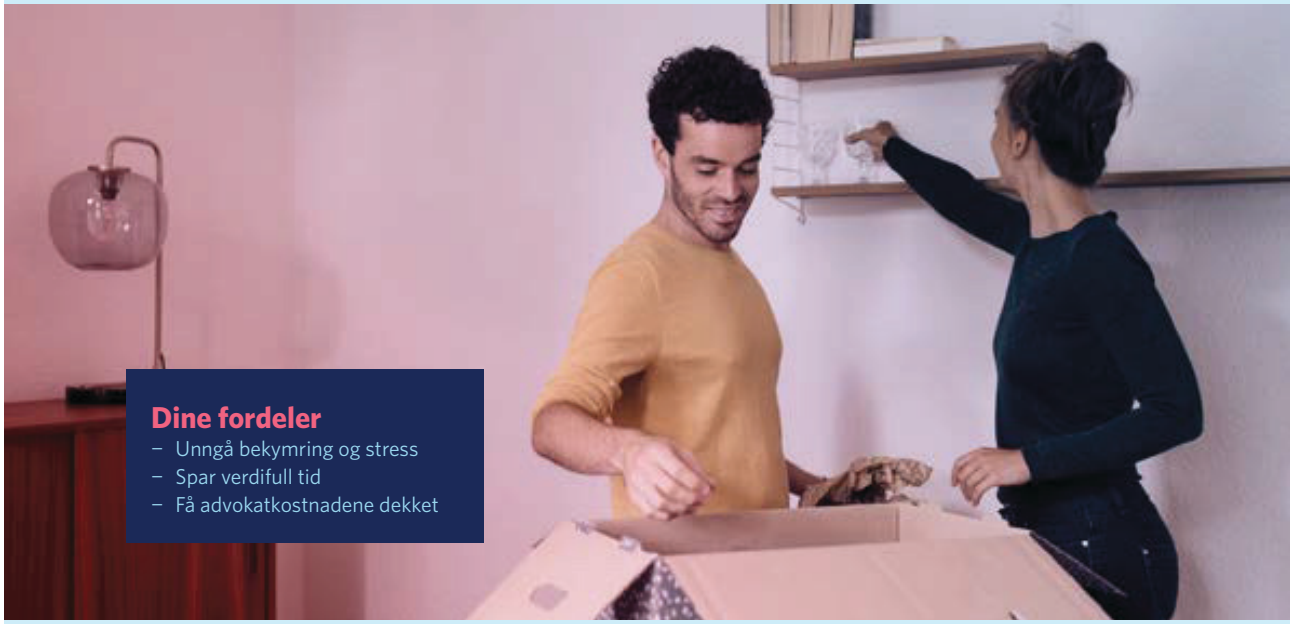
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	2-0080/25	**Kontaktperson**	Terje Hoel
Adresse	Øranakkvegen 33 6250 STORDAL	**Tlf**	926 62 972
		Epost	terje@notar.no
Salgsoppgavedato	05.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Notater

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

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

notar.no

notar