

Øranakkvegen 33

OVERØYE

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 36/40 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Øranakkvegen 33

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

Adresse	Øranakkvegen 33 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 50 840,-
Totalpris	Kr 2 040 840,-
BRA-i/BRA Total	36/40 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2019
Soverom	2
Etasje	1

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!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	90

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et nyere hyttfelt 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.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL

OPPDRAKSNUMMER

2-0080/25

SELGER

Tretoppen Eiendom AS

MATRIKKE

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

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

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 treterasse med bål plass/benker etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.05.2025. utført av Sunnmøre
Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

Mindre fritidseiendom på ett plan oppført på tomte i 2019.
Bygget er en ferdig modul produsert på fabrikk i 2018,
montert på tomte 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.
Treterasse 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 etc.

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 23.04.2025 (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? Antall år 5 + Antall måneder 10.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjevgkre i boligen? Nei.

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

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

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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 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

REGULERINGSPLAN

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 Nördalen 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 anvisning fra NGL.

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 bebyggt 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

INNSENDIG

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 durgventil 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 - INNSENDIG

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

Innvendig - Vaskernisje

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

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er påvist noe rustflekker i bunnen av rørskapet.

Det har ikke vært noe utvikling i disse siden forrige befaring i 2022.

Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk, synes som om det er trekt ledning og magnetventil er montert i rørskap, men ikke montert føler i kjøkkenbenk.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at ikke hele badet har tilgang til sluk.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom - 1. Etasje - Bad -Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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 byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 2 250 000,-

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 antydnet 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 skjytte sine oppgaver.

§ 7

Det skal over ubebygde 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. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 50 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 040 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

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

FORSIKRINGSSKAP

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

10.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

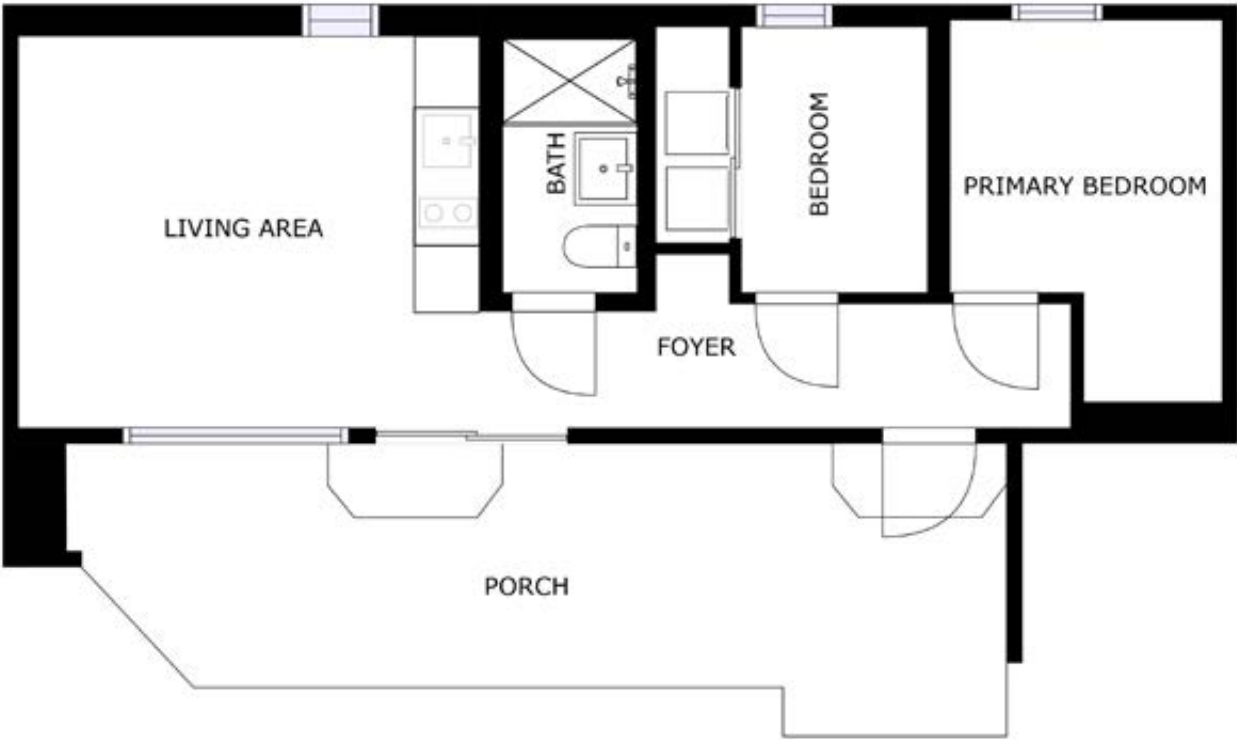
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

Plantegning



FLOOR 1

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØRANAKKVEGEN 33

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Situasjonsplan
- Ferdigattest
- Føresegner Overøye Fjellgrend
- Vedtekter Overøye Fjellgrend
- Referat fra årsmøte 2024
- Attest skredsikring
- Situasjonsskart
- 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.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL

 FJORD kommune

 gnr. 144, bnr. 124

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 03.05.2025

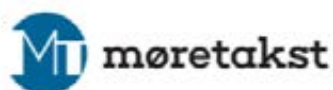
Oppdragsnr.: 18845-1612

Referansenummer: FM9981

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer

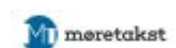
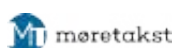


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2018.

Treterasse mot vest mot inngangsparti på ca 19 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hytta har laminat på gulv med gulvvarme, malte innvendige vegger og tak, innfelte spotter.

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 montert vaskemaskin og varmtvannstank.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedørgarderobe foran teknisk del/vaskemaskin.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra ca 2018, fabrikkbygd sammens med resten av modulen.

Det har store fliser 120x60 på gulv og vegg, malte innvendige tak med innfelte spotter. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og dusjvegger.

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke glatte fronter, laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mindre induksjonstopp. Komfyrvakt montert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

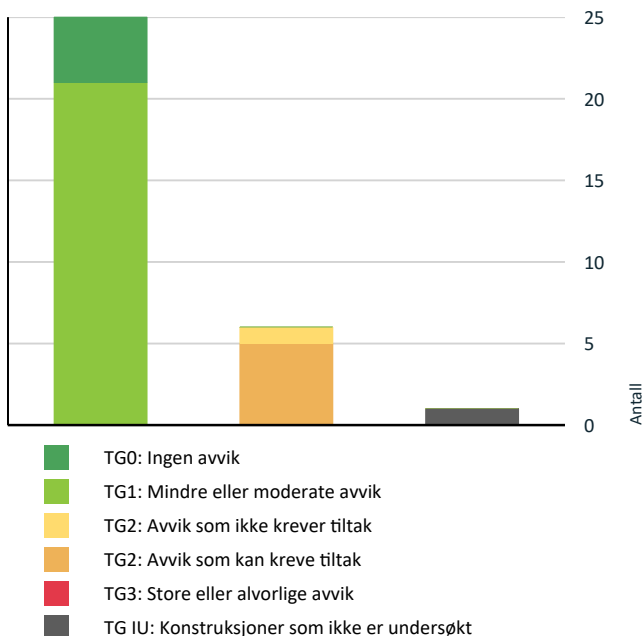
Fritidsbolig

- 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.

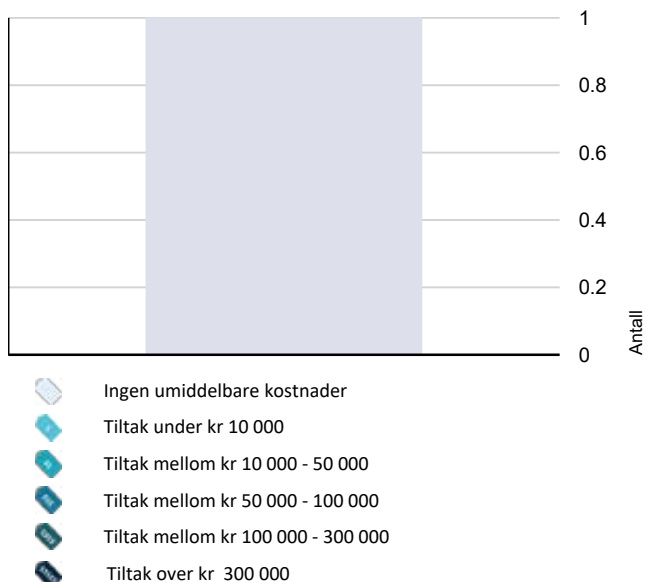
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en oppdatering av rapport fra juni-2022, det er foretatt ny befaring.

Fritidsboligen ble oppført i 2019. Selv om konstruksjoner er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), indikerer dette kun normal slitasje i forhold til byggeår og materialer, ikke at de er feilfrie. For elementer med tilstandsgrad 2 kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen, og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Vaskernisje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noe rustflekker i bunnen av rørskapet. Det har ikke vært noe utvikling i disse siden forrige befaring i 2022.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk, synes som om det er trekt ledning og magnetventil er montert i rørskap, men ikke montert føler i kjøkkenbenk.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvisst at ikke hele badet har tilgang til sluk.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Selve modulen ble bygget på fabrikk i 2018, satt opp på tomte i 2019.

Tilbygg / modernisering

2019	Bygging	Arbeidet på byggeplass er utført av følgende; rørlegger Olav Ekornes el-anlegg Caverion byggmessige forhold Valldal Høvleri grunnentreprenør Busengdal transportAS
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er tretaktekking fra 2019, besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra 2019, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss, en vanlig løsning i området.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning. Bygget er bygd som en hel modul, utebod tilbygd i ettertid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2019, den er satt opp på en allerede tett takkonstruksjon på selve boligmodulen. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNENDIG

Vaskernisje

Ene soverom fungerer og som teknisk rom med vaskernisje, men rommet er IKKE vurdert som et våtrom. En drøy kvm av rommet er nedsenket ca 10 cm, i denne delen er det vinylbelegg på gulvet og sluk, i nisjen er montert vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank. Det er vanskelig å foreta noen vurdering av løsningen på grunn av at så å si hele gulvet er dekket av de 3 installasjonene, utover at det er registrert det er sluk og oppbrettkant mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må undersøkes nærmere når det ikke er montert utstyr i nisjen.

Tilstandsrapport



Vaskenisj

TG 1 Overflater

Hytta har laminat på gulv med gulvvarme, malte innvendige vegger og tak, innfelte spotter.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

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 ventilt grunnplan, bygget står på søyler, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre.

TG 1 Kryp kjeller

Det er 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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe foran teknisk del/vaskemaskin.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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



Oversikt bac

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvisst at ikke hele badet har tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjen så vil dette vannet ikke renne til sluk, men kunne finne vei ut av rommet, med påfølgende skade på tiliggende konstruksjoner. Det bør lages avrenning inn til sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk og på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

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 dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjonen 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke glatte fronter, laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mindre induksjonstopp. Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

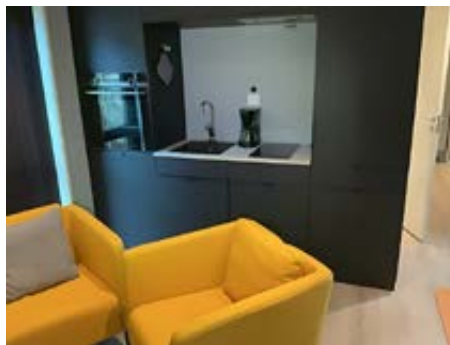
- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk, synes som om det er trekt ledning og magnetventil er montert i rørskap, men ikke montert følger i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannstoppsystem må etableres for å lukke avviket.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samleskap i teknisk del med avrenning mot bad, kurser er merket. Stoppekran i skap. Avrenning i vegg bak vaskemaskin, sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe rustflekker i bunnen av rørskapet. Det har ikke vært noe utvikling i disse siden forrige befaring i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapet bør jevnlig observeres for å se om det kan forekomme mindre lekkasje eller kondensering.

Tilstandsrapport



Rust i skapbunn.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, påvist durgøventil i teknisk del.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg er fra byggeår, utført av Caverion.

Det foreligger samsvarserklæring fra Caverion AS på installasjonen. El anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger ok dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma;. Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Byggeår, samsvarserklæring foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jfr beskrivelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, hytta står på et singellag.

TG 1 Drenering

Det er drenerende masser under og rundt hele hytta.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta står på 6 søylepunkt i stål/betong.

TG 0 Terrengforhold

Drenerende masser rundt og under hele hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert utifra alder og materiale.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/36 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, Bad, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

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 fritidseiendommer, 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 Rapportsammendrag.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for mindre eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse har som oftest en noe enklere standard og er noe større. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Meljå 18 ,6250 STORDAL 41 m² 1982 2 sov	30-01-2025	2 300 000	2 100 000		2 100 000	51 220
2 Fokhaugvegen 32 ,6250 STORDAL 64 m² 1990 3 sov	15-09-2024	2 700 000	3 200 000		3 200 000	48 485
3 Øranakkvegen 18 ,6250 STORDAL 76 m² 2014 3 sov	31-10-2021	3 690 000	3 500 000		3 500 000	46 053
4 Nørdalen 829 ,6250 STORDAL 64 m² 1994 3 sov	02-03-2025	2 900 000	2 840 000		2 840 000	44 375
5 Ekrelia 4 ,6250 STORDAL 57 m² 1994 2 sov	03-12-2024	1 890 000	1 750 000		1 750 000	30 702
6 Øranakkvegen 10 ,6250 STORDAL 95 m² 2012 3 sov	08-09-2020	2 850 000	2 700 000		2 700 000	28 421

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Hytteforening brøyting, vedlikehold veg etc.	Kr.	4 500
Kommunale avgifter - ikke mottatt	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

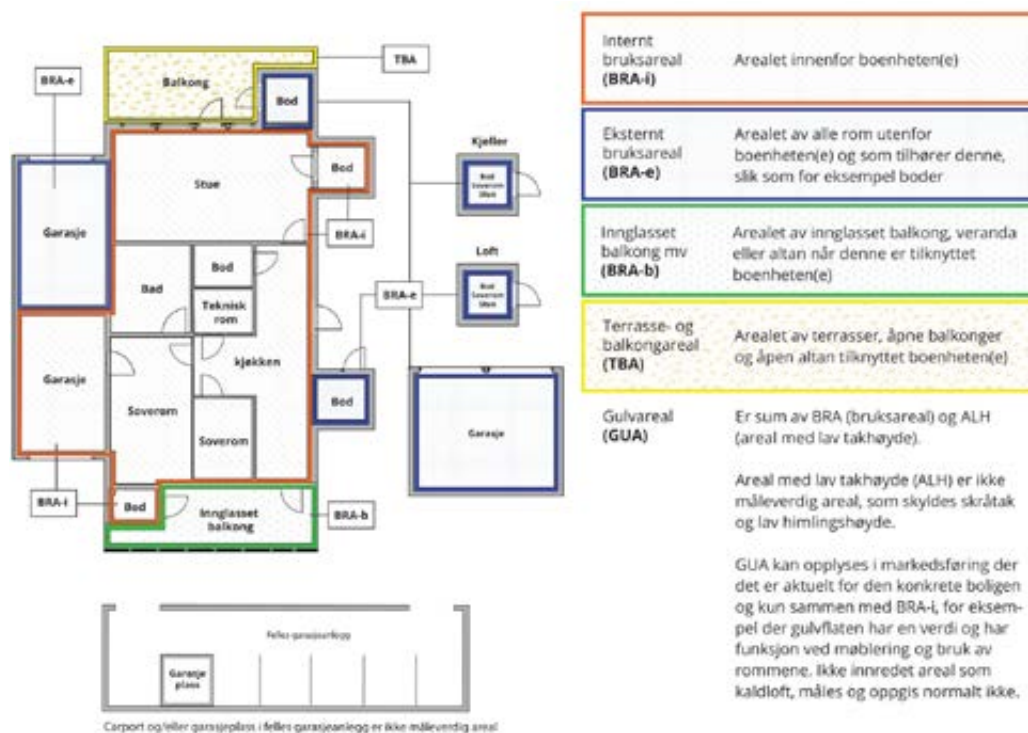
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	36	4		40	19
SUM	36	4			19
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom m/teknisk/vask	Utebod	

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	36	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
16.6.2022	Frode K. Mauren	Takstmann
	Lars Inge Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	144	124		0	446.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øranakkvegen 33

Hjemmelshaver

Tretoppen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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 fritidseiendommer, i hovedsak utbygd siste årene, eiendommen ligger rett ved skitrekket på Overøya og ved langrennsløyper etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gruset privat veg i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med gruset adkomst/parkeringsareal samt treterasse med bål plass/benker etc.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har tidvis vært utleid.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Veno fors meglng	6429500			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.11.2019	Foreligger midl brukstillatelse fra 2019.	Innhentet		Nei
Byggetillatelse			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Infoland.no			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Offentlige planer			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Tegninger	09.02.2018		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2022	
2	17.06.2022	
3	17.06.2022	
4	18.06.2022	
5	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM9981>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0080/25	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0080/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
lars inge S Jakobsen	99c99f03a0f04bee17bb5f13 3a566b867c3ba185	23.04.2025 07:49:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-0080/25

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Øranakkvegen 33

Høyde over havet

435 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 18 min	🚗
🚶	Vad bru	8 min	🚗
	Linje 210	9.2 km	
🚶	Mo	8 min	🚗
	Linje 210	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
- Skitrekking i anlegget: 4

Sport

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

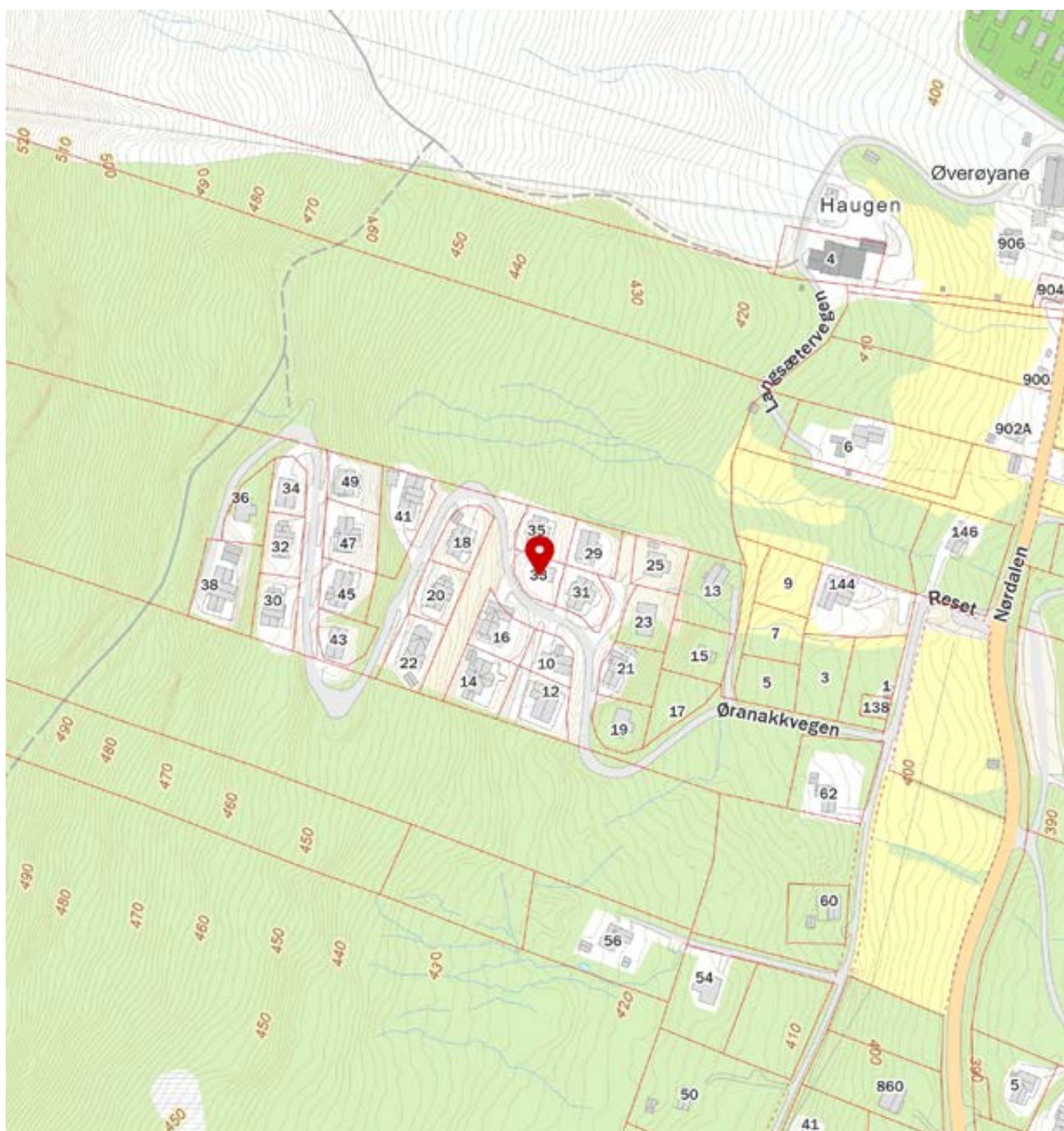
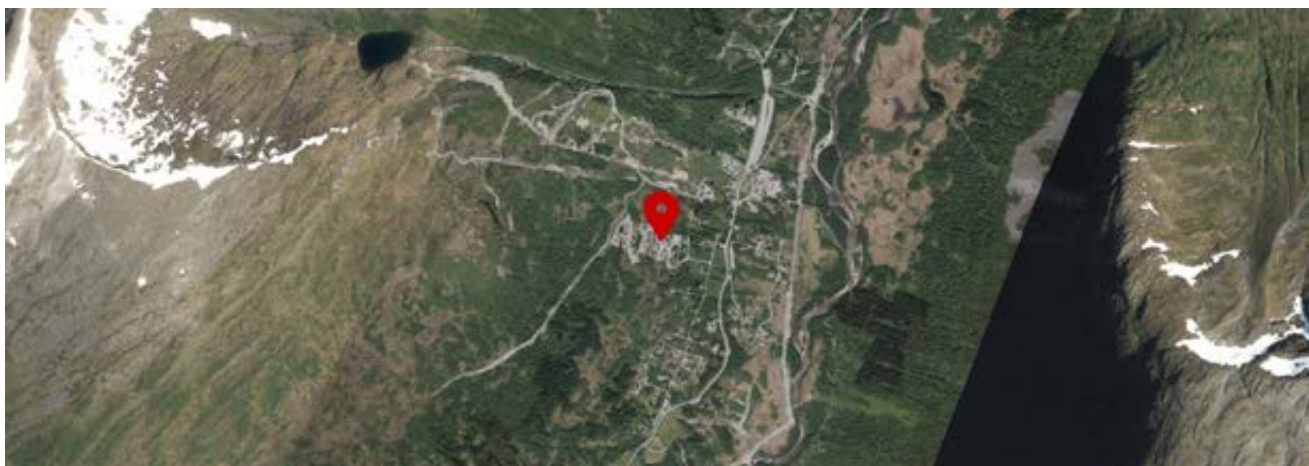
Dagligvare

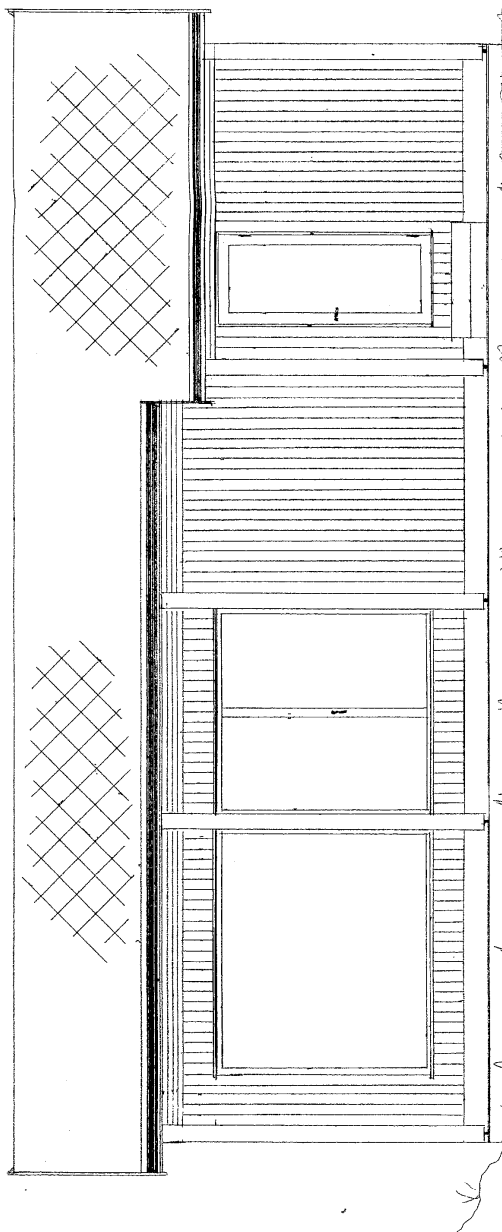
Joker Stordal	13 min	🚗
Søndagsåpent	14.7 km	
Coop Prix Stordal	13 min	🚗
Post i butikk, PostNord	15 km	

Varer/Tjenester

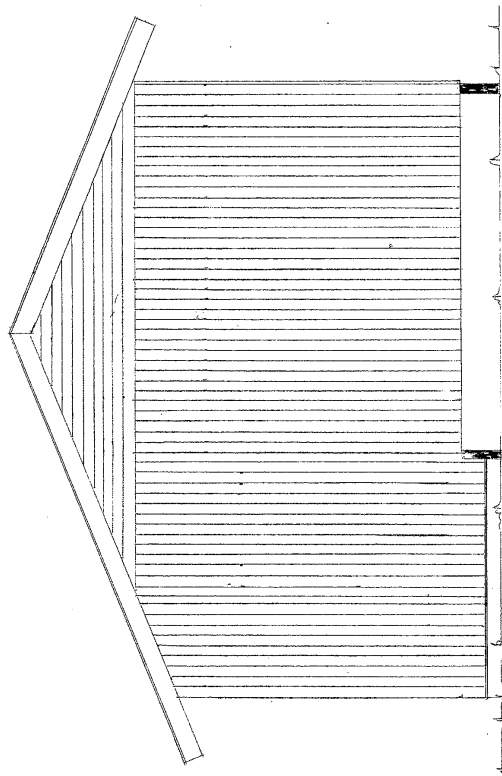
🍷	Stranda Vinmonopol	1 t 5 min	🚗
---	--------------------	-----------	---



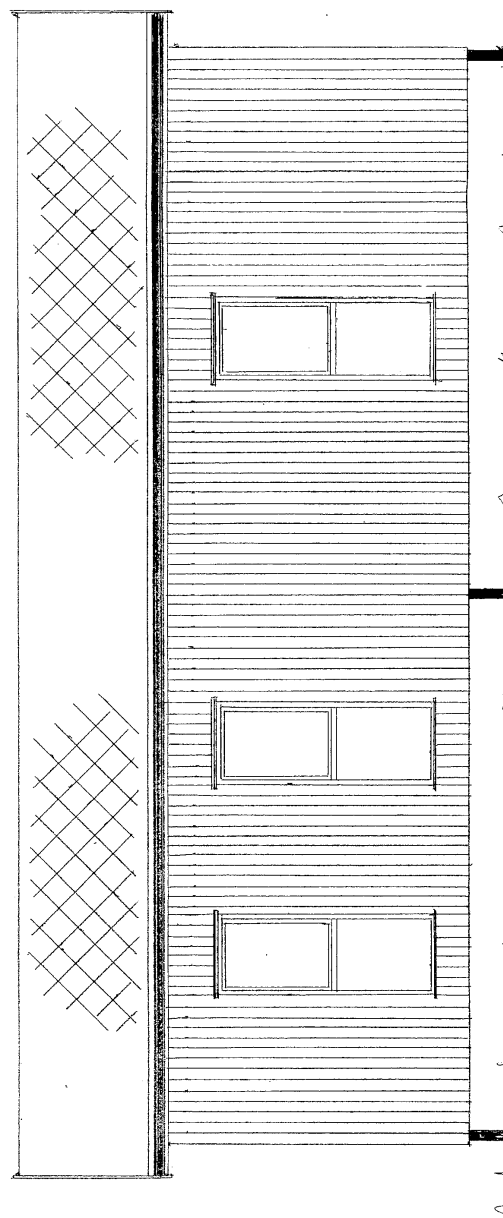




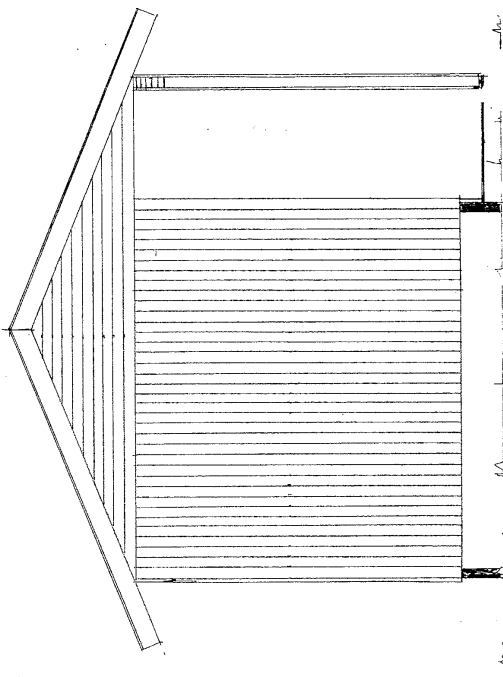
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NØR



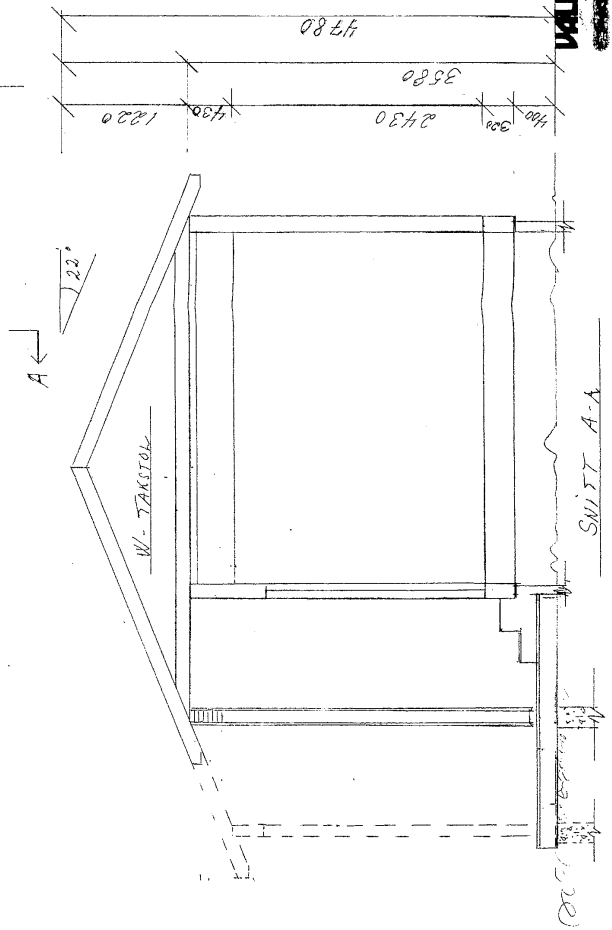
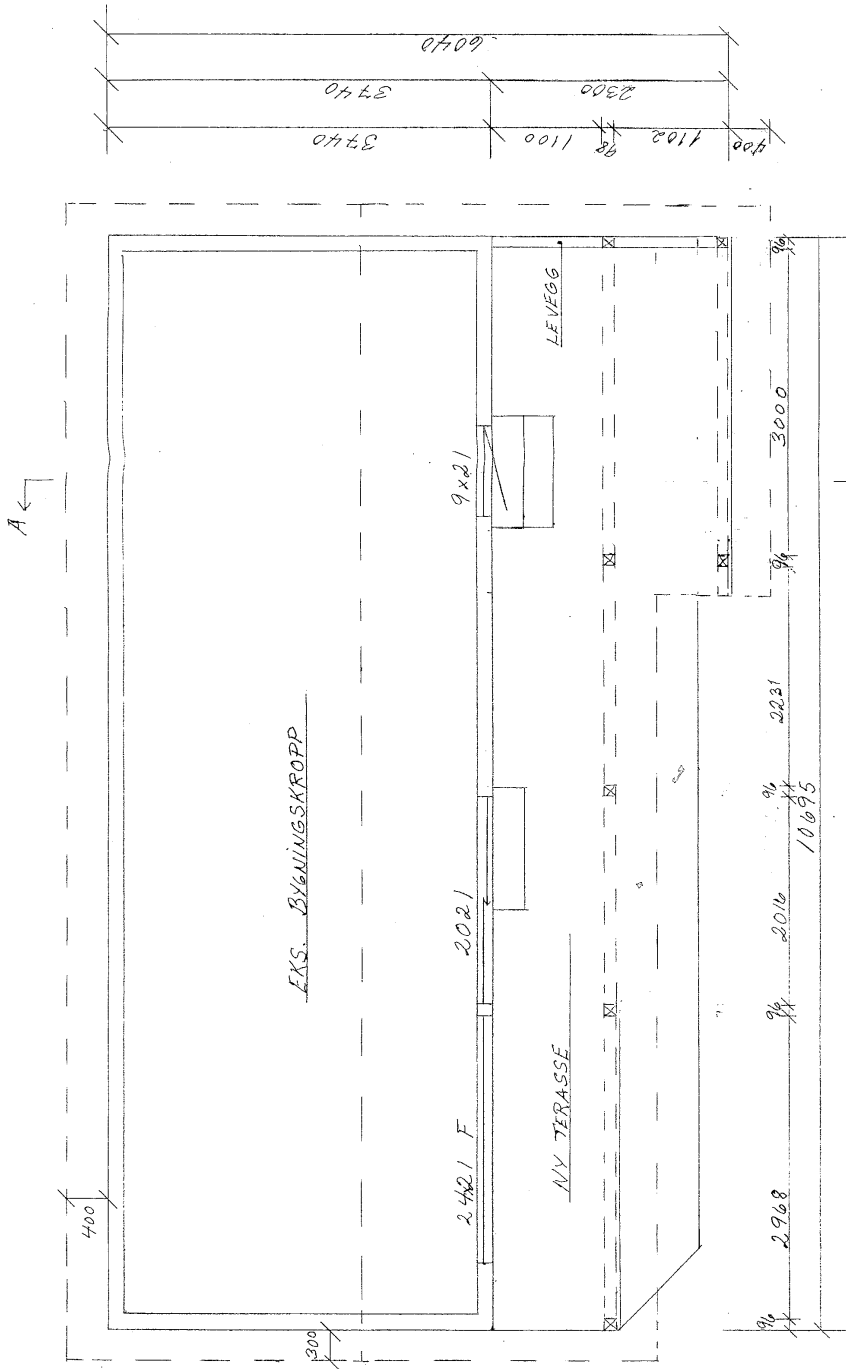
FASADE VEST



VALDAL
HØYER 4S
Tlf. 70 28 88 80 Fax 70 28 88 82

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra Valdal Høyen AS

TRETØPPE EIGEDOM	H/S	MA 1:50
FASADER	Rev:	Top: A-D
Dato 12/8-19	Rev:	

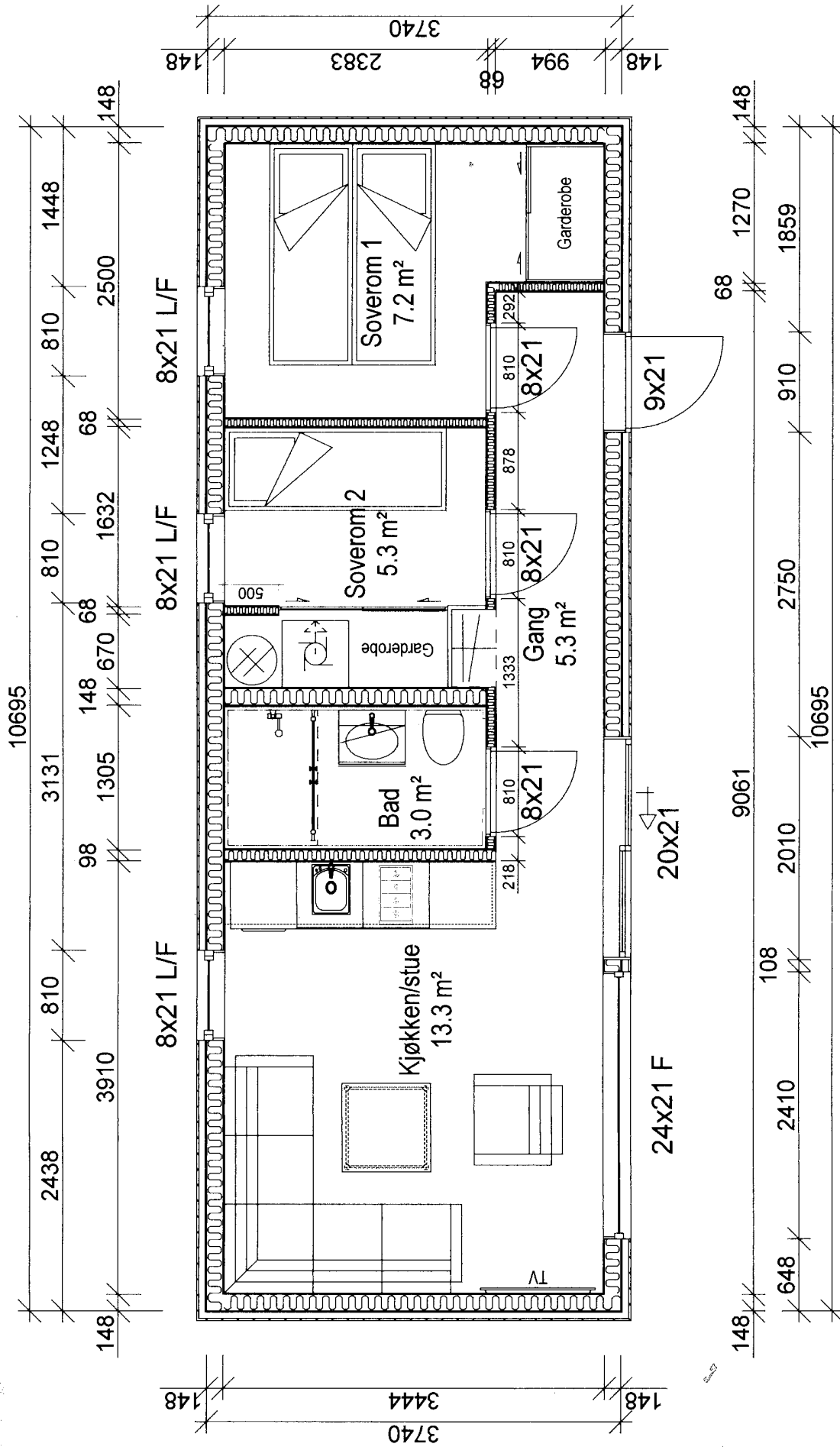


VILDAI
HÖVLER AS

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveransen fra Vildai Høvlér AS

TRETOPPEN EIGEDOM 7/3	Rev. 12/8-19	Rev. 7/8-19	Rev. 12/8-19	Rev. 1:50
HØRSNUTALBLAN - SNITT				
Dato: 5/8-19				Tegn: H.O.





H38 Forlenga Versjon 2

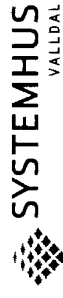
Tiltakshavar: InStordal / Steffen Leganger

Byggeplass:

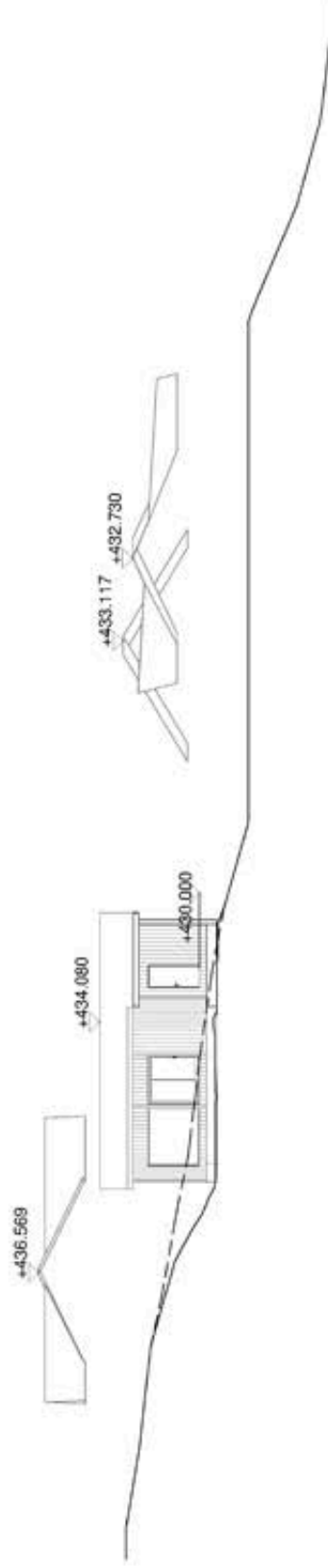
Mål = 1:50

Tegn: TD

Dato: 09.02.18



Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett



Snitt A - Terrenq 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.

[illegible]



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.		
		JplD: 22/7727		
Ansvarleg søkjar: Valldal høvleri AS Valldalsvegen 777 6210 Valldal		Tiltakshavar: Tretoppen eigedom Vinhjellane 74 6250 Stordal		
FERDIGATTEST ER GJEVE FOR				
Adresse : Øranakkvegen 33		Gardsnr. 144	Bruksnr. 124	Festenr. Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Fritidsbustad				
Vedtaksdato 23.06.2022	Saksnr 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.				
Merknader: - 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 Stordal	Dato 23.06.2022	Underskrift Sæmund Vattøy <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

STORDAL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGN FOR REGULERINGSPLAN TIL OVERØYE FJELLGREND

GNR. 144 BNR. 6

Dato for godkjenningsvedtak : 28.05.08

Dato for siste revisjon: 24.04.2008

Reguleringsformål

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <u>Byggeområde</u> | -(Plan- og bygningslova § 25.1)
-150. Fritidsbustadar |
| 2 | <u>Fareområde</u> | -(Plan- og bygningslova § 25.5)
-540. Rasområde |
| 3 | <u>Spesialområde</u> | -(Plan- og bygningslova § 25.6)
-613. Friluftsområde på land
-615. Idrettsanlegg, skiløype |
| 4 | <u>Fellesområde</u> | -(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 tomte 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 tomte 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 bebyggd 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 forskjøre 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 breidde 4,0 meter. Andre vegar skal opparbeidast i breidde 3,0m til 4,0 m. Avkøyrsløse 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 fremtidig utbygning av H71, vil det koma auka trafikkbelastning gjennom planområdet.

§ 5. Fellesføresegner:

- § 5.1. Alle fritidsboligane med innlagt vatn må tilknyttast 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 bevarast.
- § 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 gangveggar inne i feltet.
- § 5.10. Renovasjon vil bli tilknytta kommunal ordning via renovasjonsbod. Ved eventuelle kapasitetsproblem pliktar utbyggerane 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.

§ 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 bueningane 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



VEDTEKTER FOR OVERØYE FJELLGRENDE HYTTEEIERFORENING

Med endringer vedtatt på årsmøte 27.06.2020,

§ 1

Foreningens navn er Overøye Fjellgrend hytteeierforening, Stordal.

§ 2

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer fradelte 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 tomtengrense, vann og kloakkrør som er nødvendige for å nå frem til alles tomtengrense samt selve vannforsyningsanlegget og felles avløpsanlegg.
- 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 hyttefeltteksterne enheter knytte seg til det felles avløpsanlegg. Dog slik at den enkelte feltteksterne 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 skjøttet 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 anvisning fra NGI.

Med hilsen
Trollteam A/S

Jon Kvam, daglig leder.

N 6920875

N 6920850

N 6920825

N 6920800

N 6920775



**PARTSBREV ENKELSAK**

Tretoppen Eigedom v/ Frode Færøy
Vinjehjellane 74

6250 STORDAL

Dykkar ref.

Vår ref.

19/299-8/GNR/BNR-144/124, FA-L42//SIKR

Dato:

20.09.2019

Melding om vedta - Gnr 144 bnr 124 - Oppføring av fritidsbustad og dispensasjonssøknad - Overøye fjellgrend - Øranakkvegen 33

Viser til Dykkar søknad vedk. ovannemnde, og melder med dette at det er gjort følgjande delegert vedtak under sak 042/19 :

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. I medhald av pbl § 19-2, vedtek Stordal kommune å innvilge dispensasjon frå føresegnene for Overøye fjellgrend § 1.7 om mønet si retning.
2. Dispensasjon om å nytte tredekke på tak, vert handsama administrativt.

Behandling i FS-møte 19.09.19:

Frode Færøy (H) bad om å få habiliteten sin vurdert på grunn av at han er styreleiar i Tretoppen Eigedom. Frode Færøy vart kjent inhabil og gjekk frå. Claus Hoff tok plass i møtet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS-042/19 VEDTAK:

1. I medhald av pbl § 19-2, vedtek Stordal kommune å innvilge dispensasjon frå føresegnene for Overøye fjellgrend § 1.7 om mønet si retning.
2. Dispensasjon om å nytte tredekke på tak, vert handsama administrativt.

Med helsing
Stordal kommune

Siv Krokfoss
Konsulent

Postadresse
Kommunehuset
6250 Stordal

Servicekontoret:
70 27 91 00
Bankgiro
3902.07.00711

Telefaks

Sakshandsamar dir. tlf.
70279100

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

Organisasjonsnr.
00964980276

Mottakrar:

Tretoppen Eigedom v/ Frode Færøy

Kopi til:

Busengdal Transport
Rørlegger Olav Ekornes
Valldal Høvleri AS

Vedlegg:

Sender – stempelet til forvaltningsorganet Stordal kommune Kommunehuset 6250 Stordal	MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK <i>(Forvaltningslova § 27, tredje og fjerde leddet)</i>
--	---

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 følge 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 dekkja 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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0080/25

Adresse: Øranakkvegen 33, 6250 STORDAL, gnr. 144, bnr.
124 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/