

Seljebotn 19

OVERØYE

notar



Prisantydning Kr 3 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 82/99 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Seljebotn 19

Stavlaft fritidsbolig med 3 soverom, hems og loftstue. Flislagt bod, frittstående bod. Perfekt for fjellivet!

Adresse	Seljebotn 19 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 100 840,-
Totalpris	Kr 4 090 840,-
BRA-i/BRA Total	82/99 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2014
Soverom	3
Etasje	2

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer en tiltalende fritidsbolig på Overøye.

Hytta har et stilrent HTH-kjøkken med induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin, samt matchende baderomsinnredning. Flislagte gulv med varmekabler i gang, bad og bod, hvor det også er opplegg for vaskemaskin. Egen vannbrønn mellom hytta og uteboden. LED-spotter i bad, kjøkken og gang, samt dimbar belysning i stue og spotskinner på loftstuen. Spotlights i trappeløpet. Led belysningen gir et eksklusivt preg.

Fra stuen er det utgang til en 8 kvm terrasse, en overbygget svalgang på 7 kvm og en sørvendt terrasse på ca. 33 kvm – perfekt for lange, hyggelige dager ute.

En gjennomført og innholdsrik fritidsbolig som må oppleves!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	29
Plantegning	41
Vedlegg	44
Budgivning	107

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

































Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar





Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar



Hytte Seljebotn_Over+©ye-12-20250511-DJI_20250511133328_0235_D.jpg



Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar



Hytte Seljebotn_Over+©ye-13-20250511-DJI_20250511133446_0239_D.jpg



Hytte Seljebotn_Over+©ye-6-20250511-DJI_20250511132931_0215_D.jpg



Hytte Seljebotn_Over+©ye-15-20250511-IMG_5629.jpg





Hytte Seljebotn_Over+©ye-7-20250511-DJI_20250511132942_0216_D.jpg



Hytte Seljebotn_Over+©ye-8-20250511-DJI_20250511133005_0217_D.jpg



Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar



Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar



Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar



Seljebotn 19 | Presenteres av Terje Hoel eiendomsmegler MNEF, Notar

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsbolig oppført i 2014 beliggende i Hjellmyrane på Seljebotn. Hytta har adkomst via gruset vei i området – veirett over hovedbruket. Hytta ligger per i dag i rolige omgivelser med kun en nabohytte forøvrig naturområde, men området er regulert til hytteområde. Eiendommen har gode solforhold og det er kort avstand til skitrekket på Overøye. Fint terreng for turer, toppturer samt til spennende elv etc rett ved hytta. Det er kun 3-4 minutters gange til langrennsløypene ved brua over Storelva.

ADKOMST

Følg skilting mot Overøye ca. 6,2 km fra du tar av fra hovedvegen. Ta av ned til Seljebotn og det er vei nummer to på høyre side etter ca. 300 meter. I enden av veien ligger hytten.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Seljebotn 19, 6250 STORDAL

OPPDRAKSNUMMER

2-0027/25

SELGER

Stig Jacobsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 142, bruksnummer 48,
i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.271 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Naturtomt med opparbeidet med gruset adkomstvei. Noen treterrasser. Noe planert noe foran hytta. Ikke besiktiget pga snøforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.02.2025. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Hytten vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type. Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner.

UTVENDIG

Hytta er oppført med krypkjeller, hovedetasje og oppstuggu/hems.

Hytta har torvtaktekking på tak.

Kobberbeslag i takrenner av treverk.

Hytta er oppført i en kombinasjon av stav/laft.

Tømmer og stående bordkledning.

Beiset.

2-lags malte trevinduer.

Beiset ytterdør og boddør i tre.

Trebjelkelag.

Grunnmur er oppført i murt naturstein.

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.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Det er ikke observert visuelle tegn til skader eller svikt i konstruksjonen.
- Det er ingen mulighet til å vurdere undertak/lekter og eventuell ventilering. Det forutsettes at detaljer rund torvtaket følger datablad 544.803 i Byggforskserien.
- Ingen tiltak nødvendig.

Tomteforhold - Terrengforhold

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 28.02.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2013 og har eid boligen i 12 år og 2 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: VVS-installasjon.

Arbeid utført av: Bravida.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

Spm. 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: VVS-installasjon.

Arbeid utført av: Bravida.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmur er oppført i murt naturstein.

Fuktigheten i krypkjeller varierer med årstidene grunnet temperaturforskjeller og luftfuktighet. Det er god lufting.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Håndlaftet tømmer gir et svært godt innneklima på grunn av det naturlige materialet og måten det regulerer fuktighet og temperatur. Tømmer har en naturlig evne til å absorbere og avgi fuktighet, noe som bidrar til et stabilt innneklima med jevn luftfuktighet. Tømmerveggene «puster» og gir en naturlig luftutveksling, noe som skaper frisk luft uten behov for mekanisk ventilasjon i samme grad som moderne bygg. Noe sesongmessige variasjoner kan forekomme om vinteren alt etter mengden snøbelastning på taket.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ref rapport fra takstmann.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmur er oppført i murt naturstein, med en naturlig krypkjeller under hytten. Krypkjeller kan være tilholdssted for mus.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: J. Vasstrand hadde sentral godkjenning for el-installasjon.

Arbeid utført av: J. Vasstrand.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 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)?

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Nei.

Spm. 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?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tett septikktank. Det er pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg når dette en gang i fremtiden ferdigstilles.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 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: Privat avtale om brøyting av vei om vinteren.

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 fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan for hyttefelt H10, H13, H14, H15 og H42 i Almåsli, med vedtatt ikrafttredelsesdato den 11.02.2004. Området øst, vest og sør for eiendommen er også regulert til fritidsbebyggelse. Området sørøst for

eiendommen er regulert til jord- og skogbruk, og området nord for eiendommen er regulert til jord- og skogbruk, samt kjørevei.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til nåværende kommunedelplan for Nørdalen 2019-2029, med vedtatt ikrafttredelsesdato den 04.06.2020, så ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse H15. Området øst, vest og sør for eiendommen er også avsatt til fritidsbebyggelse. Området nord og sørøst for eiendommen er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan 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

Til oppvarming har fritidsboligen vedovn i både loftstue og stue. Det er gulvvarme i hall, bad og bod/vaskerom, samt panelovn på soverommet mot nordøst.

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 ikke innlagt fiber. Eier bruker 4G router.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gruslagt innkjørsel på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Privat vann fra egen brønn og tett septikktank. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er montert varmekabel på vanninntaket. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det foreligger vedtak om godkjent søknad for utslippstillatelse for hytte i Almåsli - med en midlertidig tett tank, datert den 22.01.2014. Vedtaket gir en tidsbegrenset tillatelse til å installere en tett tank for avløpsvann på eiendommen. Det er også gitt tillatelse til å installere innvendig røropplegg for vann- og avløp. Tillatelsen forutsetter at avløpet kobles til det offentlige avløpsnett så snart dette blir etablert i rimelig nærhet til tomten.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Det er pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg når dette en gang i fremtiden ferdigstilles.

BEBYGGELSE

Området består av fritidsboliger og noen eldre gårdsbruk.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FRITIDSBOLIG

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig/nybygg på gnr. 142, bnr. 48, datert den 12.02.2014.

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

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

Vinduet i loftsetasjen ved trappen var opprinnelig inntegnet mindre en dags størrelse, og det nåværende vinduet er

ca dobbelt så stor som opprinnelig inntegnet. I hovedetasjen var det opprinnelig inntegnet et vindu ved trappeoppgangen, men dette er ikke installert. Vinduet på badet var opprinnelig inntegnet større enn det nåværende vinduet. Endringer av vinduenes størrelse samt fjerning av vindu er ikke søkt om eller godkjent.

Det foreligger ingen tegninger for hemsene, men fasadetegningene viser imidlertid vinduet mot øst i hemsene.

LOVLIGHET - BOD

Det foreligger ingen tegninger for boden.

Oppføringen av boden er i hovedsak ikke søknadspliktig, men er et meldepliktig tiltak. Selger har ikke meldt inn boden til kommunen.

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

RADONMÅLING

Radon er en 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.

INNHold

Fritidsbolig på to plan + krypkjeller, som inneholder følgende:

FØRSTE ETASJE

Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

LOFTSETASJE

Loftstue, soverom og hems.

ANDRE AREAL

Terrasse ved inngangsparti og ved stuen på totalt 16 m².

UTEBOD

Utebod på ca 13 m².

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

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

Vinduet i loftsetasjen ved trappen var opprinnelig inntegnet mindre en dagens størrelse, og det nåværende vinduet er ca dobbelt så stor som opprinnelig inntegnet. I hovedetasjen var det opprinnelig inntegnet et vindu ved trappeoppgangen, men dette er ikke installert. Vinduet på badet var opprinnelig inntegnet større enn det nåværende vinduet. Endringer av vinduenes størrelse samt fjerning av vindu er ikke søkt om eller godkjent.

Det foreligger ingen tegninger for hemsen, men fasadetegningene viser imidlertid vinduet mot øst i hemsen.

LOVLIGHET - BOD

Det foreligger ingen tegninger for boden.

Oppføringen av boden er i hovedsak ikke søknadspliktig, men er et meldepliktig tiltak. Selger har ikke meldt inn boden til kommunen.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2025, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

INNVENDIG

Kjeller:

Krypkjeller.

Første etasje:

Bad, hall, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

Loftsetasje:

Loftstue, soverom og hems.

Første etasje har:

Heltre eikeparkett og fliser på gulv.

Gulvvarme i hall/bad/bod.

Beiset panelte vegger.

Panelte himlinger med synlige bjelker og møneåser.

Loftsetasje har:

Heltre askparkett på gulv.

Beiset tømmer.

Panelte himlinger med synlige møneåser og bjelker.

Hems har laminat på gulv.

VÅTROM

Bad har:

Flislagte gulv m/gulvvarme.

Beiset panelte vegger.

Dusjkabinett

WC.

Innredning m/servant.

LED spotter i himling.

Ei vifte.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har:

Mørke slette fronter og laminat benkeplate.

Overskap på den ene veggen.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Led-belysning med dimming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Hytta har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Badet har en våtsone hvor vegger delvis er av trepanel.
- Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.
- TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Våtrom - 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".
- Usikkert hvordan tettesjiktet er i overgangen mellom gulv og vegger.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med tømmer/lister, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.
- Det er vurdert uhensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Grunnet våtrommenes oppbygning med panelvegger og bruk av dusjkabinett.
- Det er målt etter fuktighet flere steder på badet uten funn av dette.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Kryp kjeller

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren mangler plast mot grunnen.
- Det måles ingen forhøyet fuktighet i panel som følge av dette.
- Fuktigheten i en kryp kjeller varierer med årstidene på grunn av temperaturforskjeller og luftfuktighet ute.

Innvendig - Innvendige trapper

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør (anbefalt min 25 mm).
- Badet fungerer med dette avviket.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon. Ingen friskluftsventiler på ett eller flere rom i hytta.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er avvik:
- Tanken er tilkoblet via støpsel.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Alle integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger handelen.

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: 82 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 16 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod ved inngangsparti.

2. etasje

BRA-i: 24 m² Loftstue, soverom og hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse ved inngangsparti og ved stuen på totalt 16 m².

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Utebod på ca 13 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Terrasseareal (TBA) gjelder kun for terrassene som ligger utenfor inngangspartiet og utenfor stuen. Markterrasser er ikke oppmålt pga snø på tomten.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - FRITIDSBOLIG

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

Hytten har ferdigattest fra kommunen datert 12.02.2014.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 963,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing/tilsynsavgift, renovasjonsavgift fritidsbolig og tett tank. Avgiften fordeles over fire terminer.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 3 500,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Eiendommen er ikke tilknyttet en velforening. Det påløper imidlertid en årlig kostnad på kr. 3 500,- for brøyting av veien fra den kommunale veien og inn til eiendommen. Brøytingen utføres av grunneier.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 890 625,- 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

3 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

99 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

100 840 Omkostninger totalt

116 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 840 Totalpris. inkl. omkostninger

4 106 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 109 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

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

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
2011/721583-1/200 09.09.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 142
BNR: 2

2020/196037-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1526 GNR: 142 BNR: 48

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
2012/351653-2/200 07.05.2012 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 142 BNR: 69
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eieren av gnr. 142 bnr. 48 har rett til å bruke den private veien fra kommuneveien og bort til tomten. Veien går bare over grunn som tilhører gnr. 142 bnr. 2.

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

GRUNNBOKSDATO
04.03.2025

FORSIKRINGSSKAP
Frende

POLISENUMMER
1295051

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
11.08.2025

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. 50 000,- (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.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En

bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

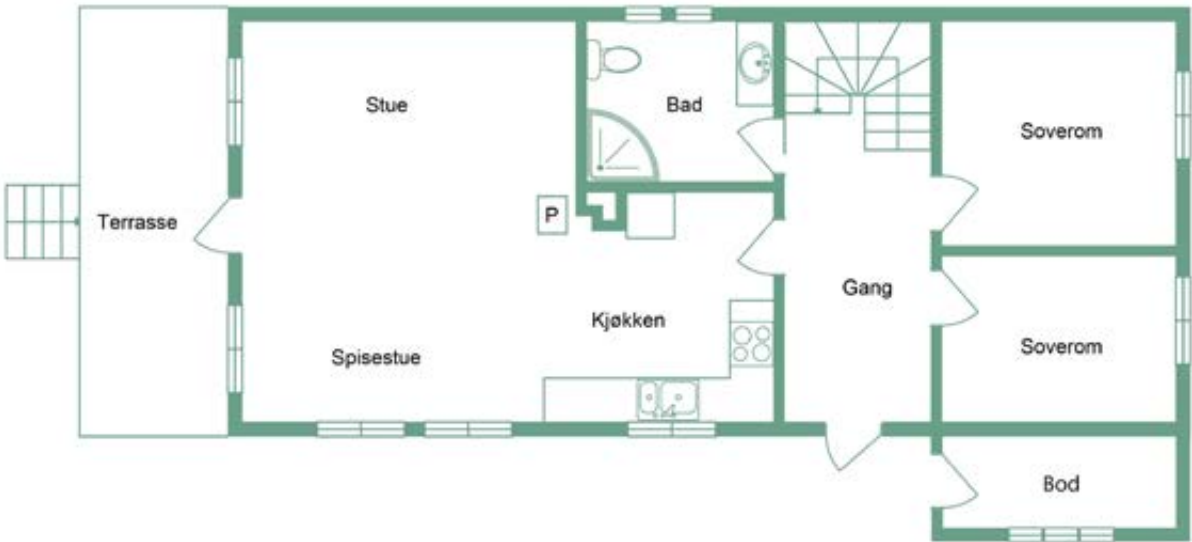
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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



Seljebotn 19

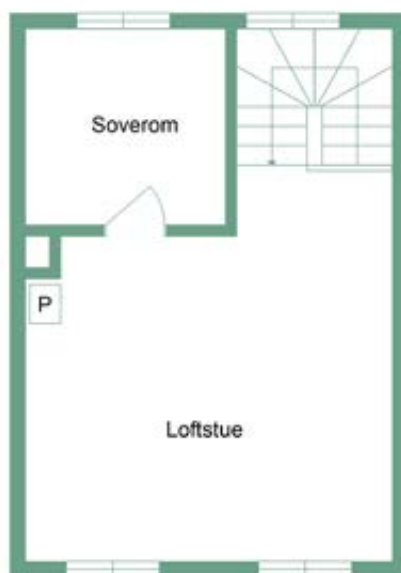
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Seljebotn 19

Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SELJEBOTN 19

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring m/vedlegg
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger fritidsbolig
- Ferdigattest fritidsbolig 2014
- Vedtak for utslippstillatelse 2014
- Reguleringsplan
- Utklipp kommuneplan
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Seljebotn 19 , 6250 STORDAL

 FJORD kommune

gnr. 142, bnr. 48

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 22506-1002

Referansenummer: LK6950

Autorisert foretak: TAKST 24 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

Uavhengig Takstingeniør

espen@takst24.no

920 30 739





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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

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

Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta er oppført med krypkjeller, hovedetasje og oppstuggu/hems. Hytta har torvtaktekking på tak. Kobberbeslag i takrenner av treverk. Hytta er oppført i en kombinasjon av stav/laft. Tømmer og stående bordkledning. Beiset. 2-lags malte trevinduer. Beiset ytterdør og boddør i tre. Trebjelkelag. Grunnmur er oppført i murt naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:
Krypkjeller.

Første etasje:
Bad, hall, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

Loftetasje:
Loftstue, soverom og hems.

Første etasje har:
Heltre eikeparkett og fliser på gulv.
Gulvvarme i hall/bad/bod.
Beiset panelte vegger.
Panelte himlinger med synlige bjelker og møneåser.

Loftetasje har:
Heltre askparkett på gulv.
Beiset tømmer.
Panelte himlinger med synlige møneåser og bjelker.
Hems har laminat på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har:
Flislagte gulv m/gulvvarme.
Beiset panelte vegger.
Dusjkabinett
WC.

Innredning m/servant.
LED spotter i himling.
El vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har:
Mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene vegg.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Led-belysning med dimming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

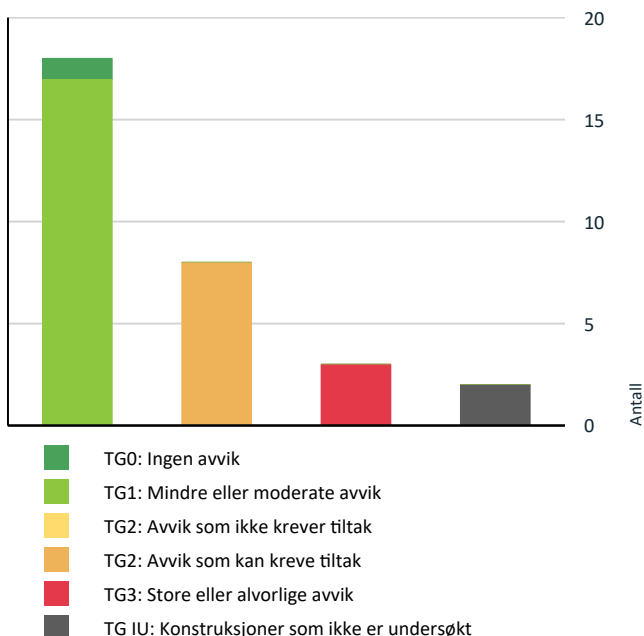
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Hytten har ferdigattest fra kommunen datert 12.02.2014



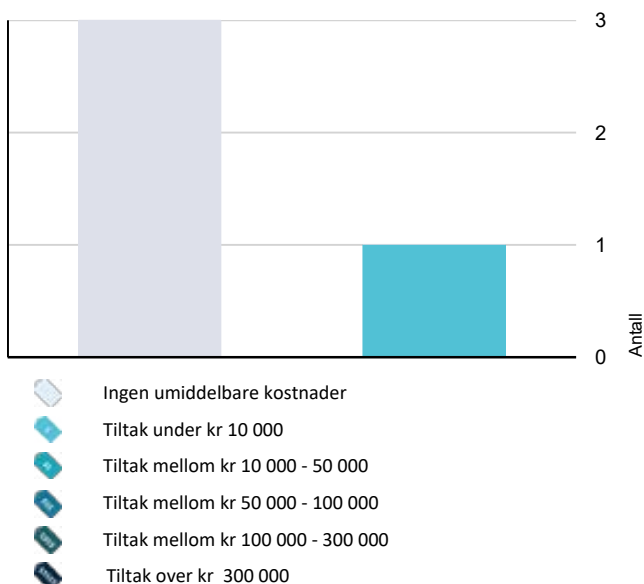
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Spesielt på en tømmerhytte vil man kunne merke at vegger og gulv vil kunne få noe skjevheter.

Ellers er fremstår hytten som godt vedlikeholdt og i generelt god tilstand.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Yttertak er tekket med torv.
- Skorstein ikke pusset over tak.
- Det er ingen mulighet til å vurdere undertak/lekter og eventuell ventilering. Det forutsettes at detaljer rund torvtaket følger datablad 544.803 i Byggforskeren.
- Vurdert ut i fra alder og synlige observasjoner.
- Store deler av taket er ikke innsisert pga snødekket tak.
- Taket er observert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

- Takrenner av treverk med dekke av takduk.
- Vann ledes ut gjennom vindskier og faller til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er tenkt kjetting til nedførsel av vann fra takrenne, men dette mangler.



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

- Hytta er oppført i en kombinasjon av bindingsverk og laft.
- Tømmer og stående bordkledning.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Takkonstruksjon av tresperrer og rundtømmer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Det er ikke observert visuelle tegn til skader eller svikt i konstruksjonen.
- Det er ingen mulighet til å vurdere undertak/lekter og eventuell ventilering. Det forutsettes at detaljer rund torvtaket følger datablad 544.803 i Byggforskserien.
- Ingen tiltak nødvendig.

TG 1 Vinduer

- Sidehengslede vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra byggeår.

TG 1 Dører

- Ytterdør som tredør med vindusfelt fra byggeår.
- Ytterdøren går noe tregt og bør justeres.
- Boddør som tredør fra byggeår.
- Terrassedør i samme seire som vinduene med vindusfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har understøttet/marktrasser på ca m² totalt av trekonstruksjoner, foran hytten mot sørøst og sørvest.
Dekke som spaltegulv av impregnerte og mørke royal terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Første etasje har:

- Heltre eik og fliser på gulv.
- Varmekabler i hall, bad og bod.
- Beisa panelte vegger.
- Panelte himlinger med synlige bjelker og møneåser.

Loftsetasje har:

- Heltre ask på gulv.
- Beisa tømmervegger.
- Panelte himlinger med synlige møneåser og bjelker.
- Hems har laminat på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

- Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.
- Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskillere:
- Målt 18 mm avvik på stue i hovedetasjen.
- Målt 35 mm avvik på soverom i hovedetasjen.
- Målt 20 mm avvik i loftsetasjen.
- Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det vurderes hytten fungerer fint med dette avviket og kostnadsestimatet settes derfor til 0,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av leca med montert ildsted i stue og loftstue.



Ildsted på stue.



Ildsted på loftstue

TG 2 Krypjkjeller

- Løsmasser mot grunn i krypkjeller.
- Trebjelkelag montert på rungmur og diverse søylepunkt.
- Bjelkene er isolert og dekket med trepanel mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypjkjelleren mangler plast mot grunnen.
- Det måles ingen forhøyet fuktighet i panel som følge av dette.
- Fuktigheten i en krypkjeller varierer med årstidene på grunn av temperaturforskjeller og luftfuktighet ute.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om krypkjelleren mangler plast mot grunnen, kan det virke som om ventilasjonen fungerer godt nok til å unngå fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

- Beisede innerdører.
- Dør mellom gang og kjøkken/stue har glassfelt.
- Den ene soveromsdøren subber mot karmen og trenger justering for å lukke ordentlig.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

- Bad har flislagte gulv m/gulvvarme og sokkelflis i nedkant av veggene.
- Beisa panelte vegger og flis på deler av våtsonen bak dusjkabinettet.
- Disjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Innredning med 2 skuffer og servant.
- Høyskap med 3 dører
- Speil med lys over vasken.
- LED spotter i himling.
- Mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Badet har en våtsone hvor vegger delvis er av trepanel.
- Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.
- TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Løsningen på badet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type og alder.
- Dusjkabinettet er heller IKKE en del av badenes/våtrommenes tettesjikt. Løsningen forutsetter imidlertid bruk av tett dusjkabinett. Dersom man ønsker andre løsninger vil dette kreve tiltak.
- Kostnadsestimat forutsetter at dagens løsning videreføres og settes derfor til ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Bad har flislagte gulv m/gulvvarme og sokkelflis i nedkant av veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør (anbefalt min 25 mm).
- Badet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Det er synlig membran i sluk.

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".
- Usikkert hvordan tettesjiktet er i overgangen mellom gulv og vegger.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med tømmer/lister, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.
- Det er vurdert uhensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Grunnet våtrommenes oppbygning med panelvegger og bruk av dusjkabinett.
- Det er målt etter fuktighet flere steder på badet uten funn av dette.
- Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Løsningen på badene er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type og alder.
- Løsningen forutsetter imidlertid bruk av tett dusjkabinett. Dersom man ønsker andre løsninger vil dette kreve tiltak.
- Kostnadsestimat forutsetter at dagens løsning videreføres og settes derfor til 0.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Innredning med 2 skuffer og servant.



Tilstandsrapport

- Høyskap med 3 dører
- Speil med lys over vasken.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

- Badet har elektrisk vifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er målt etter fukt i synlig treverk flere steder på badet og overflatemålt uten funn av fuktighet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt platetopp.
Integriert stekeovn og oppvaskmaskin.
Led-belysning med dimming.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Hytten får vann fra egen brønn. Det er montert varmekabel på vanninntaket.

Avløpsrør

- Hytten har avløpsrør av plast.

Ventilasjon

- Hytta har naturlig ventilasjon.
- Åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon. Ingen friskluftsventiler på ett eller flere rom i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilerings.

TG 2 Varmtvannstank

- Varmtvannsbereder på 198 liter plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tanken er tilkoblet via støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For TG 1 må det etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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-tilførsel via kabel til sikringsskap plassert i uteboden. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, digitalmåler, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
- Boligen har skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?



Tilstandsrapport

Ja

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

- Det elektriske anlegget er kun overflatisk vurdert/kontrollert av undertegnede.
- For en grundigere vurdering anbefales det å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

- Ukjent hvordan drenering og fuktsikring er utført rundt ringmur.
- Antatt perforerte plastrør, synlig mot øst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

- Hytten har fundament av armert betongsåle/punkt.
- Grunnmur er oppført i murt naturstein.

TG IU Terrengforhold

- Tomten er skrående fra nordvest.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septiktank

- Septiktanken tømmes en gang i året.
- Nedgravd på tomten sørvest for hytten (opplyst av eier).



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod/lagring

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Utebod på ca 13m².

Boden ferdigstilles før visning, men det er ikke montert torv på taket.

Etter ferdigstillelse må boden meldes inn til kommunen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/82 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 3 Soverom, Hems, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.

* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 950 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 050 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

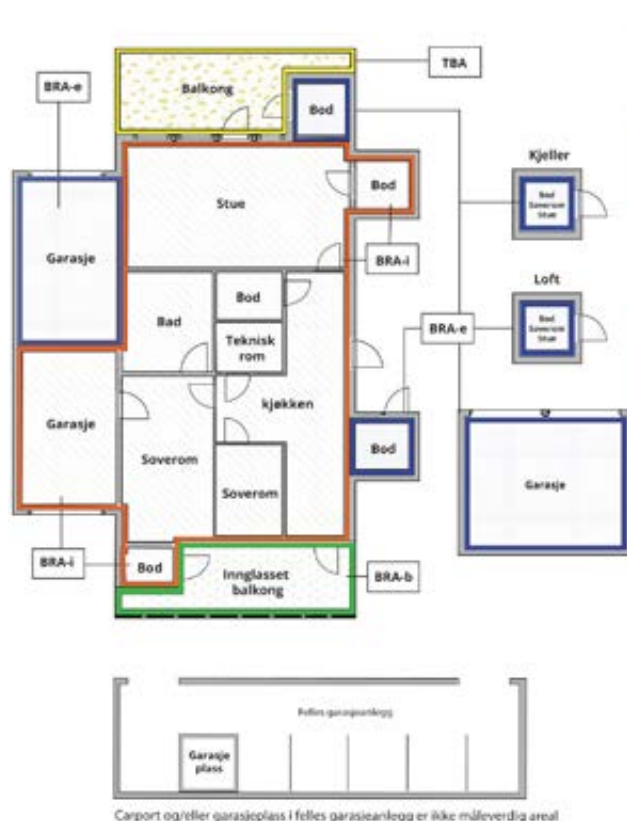
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24		7	31
Etasje	58	4		62	16		62
SUM	82	4			16	7	93
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Hems		
Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Terrasseareal (TBA) gjelder kun for terrassene som ligger utenfor inngangspartiet og utenfor stuen. Markterrasser er ikke oppmålt pga snø på tomten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten har ferdigattest fra kommunen datert 12.02.2014

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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	82	4
Bod	0	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	142	48		0	1270.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljebotn 19

Hjemmelshaver

Jacobsen Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen som er oppført i 2013 har adkomst via gruset vei i området - veirett over hovedbruket. Hytta ligger per i dag i frie omgivelser med kun ei nabohytte forøvrig naturområde, men området er regulert til hytteområde. Eiendommen har gode solforhold og det er kort avstand til skitrekking på Overøye. Fint terreng for turer, toppturer samt til spennende elv etc rett ved hytta.

Adkomstvei

Hytta har tilkomst via privat vei. Hytta har tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Egen brønn. Det er pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg når dette en gang i fremtiden ferdigstilles.

Tilknytning avløp

Tett septikktank. Det er pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg når dette en gang i fremtiden ferdigstilles.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbygninger iht. "Reguleringsplan for hytteområde H10, H13, H14, H15 og H42".

Om tomten

Naturtomt med opparbeidet med gruset adkomstvei. Noen treterrasser. Noe planert noe foran hytta.
Ikke besøkt pga snøforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1295051			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.02.2025		Fremvist		Ja
Kommunalinformasjon	28.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	04.03.2025	



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen 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 ulike definisjoner 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0027/25	

Selger 1 navn
Stig Jacobsen

Gateadresse	
Seljebotn 19	

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/avtalnr.

Document reference: 2-0027/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	VVS-installasjon
Arbeid utført av	Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	VVS-installasjon
Arbeid utført av	Bravida

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murt naturstein. Fuktigheten i krypkjeller varierer med årstidene grunnet temperaturskjeller og luftfuktighet. Det er god lufting.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Håndlaftet tømmer gir et svært godt innelima på grunn av det naturlige materialet og måten det regulerer fuktighet og temperatur. Tømmer har en naturlig evne til å absorbere og avgi fuktighet, noe som bidrar til et stabilt innelima med jevn luftfuktighet. Tømmerveggene «puster» og gir en naturlig luftutveksling, noe som skaper frisk luft uten behov for mekanisk ventilasjon i samme grad som moderne bygg. Noe sesongmessige variasjoner kan forekomme om vinteren alt etter mengden snøbelastning på taket.

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

Beskrivelse

Ref rapport fra taksmann

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murt naturstein, med en naturlig krypkjeller under hytten. Krypkjeller kan være tilholdssted for mus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	J. Vasstrand hadde sentral godkjenning for el. installasjon.
Arbeid utført av	J. Vasstrand

Filer

[Hytte_Seljebotn 19_samsvarserklæringer elektrisk.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Tett septikktank. Det er pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg når dette en gang i fremtiden ferdigstilles.

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

Privat avtale om brøyting av vei om vinteren.

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 overtagelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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
Stig Jacobsen	f6b90ee6cf69b97e54414 3958c3bd38cc209550e	06.08.2025 07:21:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0027/25

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

MELDING OM INSTALLASJONSARBEID

Melding til: ☒ Nettselskap ☐ Det lokale eittsyn

Nettsesjon	Dato mottatt 6.10.12	Ref. nr.
Måler nr.	Installasjon-/anleggsnr.	

El-entreprenør Johan Vasstrand	Saksbehandler	Bedrifts nr.
Adresse Porsevegen 16b	Tlf/mob. nr./telefaks	
Postnummer/sted 6011 Ålesund	E-post	
Nettselskap Ørskog Energi	Tlf/mob. nr./telefaks	
Adresse	E-post	
Postnummer/sted Ørskog	Kontaktperson	
Eier/Byggherre/Bestiller Johan Vasstrand	Tlf/mob. nr./telefaks	Org. nr.
Adresse Alnås lia 142/48	Installasjon-/anleggsadresse/egn., bnr., l.nr.	
Postnummer/sted 6250 Volda	Installasjonens-/anleggets bruksområde	

☒ Ny installasjon ☐ Nytt anlegg ☐ Midlertidig installasjon ☐ Endring av overb. vernh. skring ☐ Arbeid i målepunkt ☐ Bruksendring ☐ Jordkabel ☒ Luftledning ☐ Skinner Type/dimensjon: X mm ² ☐ Al ☐ Cu ☐ Er lagt ☒ Ørskes			
Energiforbruk pr. år (kWh) 760	Effektbehov (kW) 7	Forventet tilknytningsdato 5 nov 2012	Antatt ferdigdato februar 2012 Installasjonen inneholder utstyr som kan gi store spenningsvariasjoner og startstrømmer ☐
Tilleggsopplysninger: Byggestrøm å senere overgang til Installasjon av egen fritidsbolig. GR:A el.Sertifikat			Antall vedlegg Se vedlagt oversikt mht. grensesnitt Overbelastningsvern er: X A 3 X 32 A Hovedskring er: X A X A
(Estimert energiforbruk i forhold til gjeste dør)			
Dato 6/10/12 Ansvarlig underskrift fra el-entreprenør <i>Johan Vasstrand</i>			

Nettsystem ☒ IT ☐ TT ☐ TN-C-S ☐ TN-S ☒ 230V ☐ 400V	Kortslutningsdata ☐ Standard verdier ☐ Beregnede verdier	Kortslutningsvern plassert: ☐ Nettselskap ☐ Installasjon Merkesiromflorstil verdi: 3 X 60 A Jordslutningsstrøm i IT-system: mA Tordenvær ☐ AQ1 ☐ AQ2
Stikkledning tilkobles: ☐ Nettsesjon ☒ Stolpe ☐ Skap Nr.		☐ Nettselskapets jordleder/jordelektriske kan tilkobles installasjon
Stikkledning: ☒ Jordkabel ☐ Luftledning ☐ Skinner Type/dimensjon: 4 X 50 mm ² ☐ Al ☐ Cu ☐ Er lagt ☐ Legges		
Meldingen er: ☐ Godkjent ☐ Avslått Dato 28/10/12 Ansvarlig underskrift fra nettselskap <i>Fin Arne Jellestad</i> ØRSKOG ENERGI		

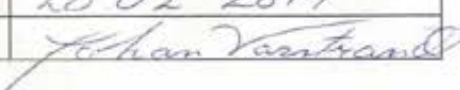
Måler nr.	Måleplassering (et. ledetrom)	Dato ønsket utført	Avtale med vilkårene gitt av:
Måler montert: ☐ Ja ☐ Nei ☐ Plombering brukt ☐ Måler prov-koblet ☐ Måler demontert Bygges om til: ☐ 1-fase ☐ 3-fase ☐ Transformatormåling Anlegg kobles sammen med målernt.: ☐ Nytt måleranlegg ☐ Strømtransformatorer endret fra: /5A III /5A ☐ Gjelder flere anlegg på installasjonen. Se særskilte skjema		Merknader:	
Nettkunde er/bir.		Stikkledning ☐ Tilkobling ☐ Frakobling ☐ Endring til 3-fase	
Adresse		Det bekreftes at nettselskapet kan spenningssette installasjonen/anlegget, og at denne/dette tilfredsstiller sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.	
Postnummer/sted		Dato 6/10/12 Ansvarlig underskrift fra el-entreprenør <i>Johan Vasstrand</i>	
Fødselsdato/Org. nr.	Tlf./mob. nr.		

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elekroinstallatør		Oppdragsfører (Kunde)	
Firma/Navn:	Johan Vasstrand	Firma/Navn:	Johan V og Stig J
Kontaktperson:	Johan Vasstrand	Kontaktperson:	Stig Jacobsen
Adresse:	Porsevegen 16b	Adresse:	
Postnr/Sted:	6011 Ålesund	Postnr/Sted:	
Telefon:		Telefon:	
Epost:		Epost:	
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	2 Hytte/Fritidsbolig	Kundenummer:	2
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	T2 Almåsli 142/48		
Adresse:	Almåsli Stordal	Hus nr.:	Bokstav:
Postnr/Sted:	6250 Stordal	SSB-nr.:	
Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:			Epost:
Stig J Johan V			
Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Måler nr.:
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg.:	2010
	☒ Annet	Beskr.:	Se X Annet.
Arb.beskrivelse:	Kabel fra stolpe vest for hytte til inntak ute v stue trappen. 63A Kortslutningsvern. 50A O-vern i skap. X Annet: Installasjon i egen bolig §13 (§11 og 12) foreskrift om kvalifikasjoner. DBE's publikasjoner samt "Elsikkerhet nr54" fremmgår det at Energimontører(gr.A) og Heismontører er kvalifiserte. Unndertegnede har begge disse papirer.		

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Johan Vasstrand
Dato:	10.02.2014
Signatur:	

DOKUMENTASJON FORDELING FOR ELEKTRISK ANLEGG

Tekniske data ihht NEK EN 61439-1 kap 6:

Merkespenning (U_n):	230V
Merkedriftsspenning (U_e):	V
Merkestøtspenningsholdfasthet (U_{imp}):	6 kV
Isolasjonsmerkespenning (U_i):	500 V
Merkestrøm fordeling (I_{nA}):	3X50A
Merkestrøm for krets (I_{nC}):	A
Merkestøtstrøm (I_{pk}):	10 kA
Merkekorttidsutholdningsstrøm (I_{cw}):	-
Betinget merkekortslutningsstrøm (I_{cc}):	10 kA
Frekvens (f_n):	50 Hz
Merkesamtidsfaktor (RDF):	1

Andre karakteristikk ihht NEK EN 61439-1 kap 5.5:

Forurensningsgrad:	Grad 1
Montasjeforhold (innendør/utendørs):	Tørt
Jordingssystem:	Pot.utgj.
Bruksform fast/flyttbar:	Fast
Tetthet (IP-grad):	IP2XC
Brukergruppe (sakkyndig/usakkyndig):	Usakkyn.
Elektromagnetisk kompatibilitet (EMC):	-
Bygd for spesielle serviceforhold:	Nei
Montasjemåte (vegg/gulv etc):	
Mekanisk beskyttelse:	Avdekn.
Konstruksjon (fast/pluggbar):	Fast

Rutine test (ihht 61439-1 kap 11):

- 11.2 Kontroller visuell tavlen for opprettholdelse av beskyttelse ved hjelp av kapslingen:
- 11.3 Kontroller krypestrømsavstander ihht tabell 1 og kap 10.9.3:
- 11.4 Kontroller visuelt beskyttelse ihht 8.4.2 og 8.4.3 (isolasjon og avdekninger):
- 11.5 Kontroller at innebygde komponenter i fordelingen ihht tavleprodusentens anbefaling.
- 11.6 Kontroller et utvalg tilkoblinger i fordelingen, og at disse er ihht produsentens anbefaling.
- 11.7 Kontroller terminaler for eksterne ledere, og at disse ihht tavleprodusentens anbefaling.
- 11.8 Test alle mekaniske elementer (brytere/jordfeilbrytere/andre mekaniske enheter).
- 11.9 Kontroller med isolasjonstester (megger) alle kretser, skal være over 1000 Ohm/V.
- 11.10 Kontroller at informasjon ihht kap 6 er komplett samt merking av kurser og fordeling.

OK
OK
OK
OK
OK
OK
OK
OK
OK

SAMSVARSERKLÆRING

Cenika AS's ordrenummer:

110939

Anvendte normer: NEK EN 60439-1, NEK EN 60439-3, NEK EN 61439-1, NEK 400:2010

Vi erklærer med dette at denne fordeling er bygget i henhold til gjeldende forskrift (FEU) og norm (NEK), og at alt materiell som er brukt i denne fordeling, tilfredstiller gjeldende normer og er CE-merket.

For Cenika AS



TROND HVAMSTAD

Ansvarlig



TROND HVAMSTAD

Montør

Nabolagsprofil

Seljebotn 19

Høyde over havet

332 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 21 min	🚗
🚋	Vad bru	7 min	🚗
	Linje 210	6.4 km	
🚋	Mo	7 min	🚗
	Linje 210	6.6 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 8 min	🚗
Molde	1 t 46 min	🚗
Ulsteinvik	2 t 6 min	🚗
Kristiansund	2 t 51 min	🚗
Trondheim	5 t 20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valldal	27 min	🚗
🚗	Valldal Fjordhotell	27 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 146 m
 - 33 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

Sport

⚽	Stordal skule ballbinge	12 min	🚗
	Ballspill	11.1 km	
⚽	Stordalshallen, idrettshall	12 min	🚗
	Aktivitetshall	11.2 km	

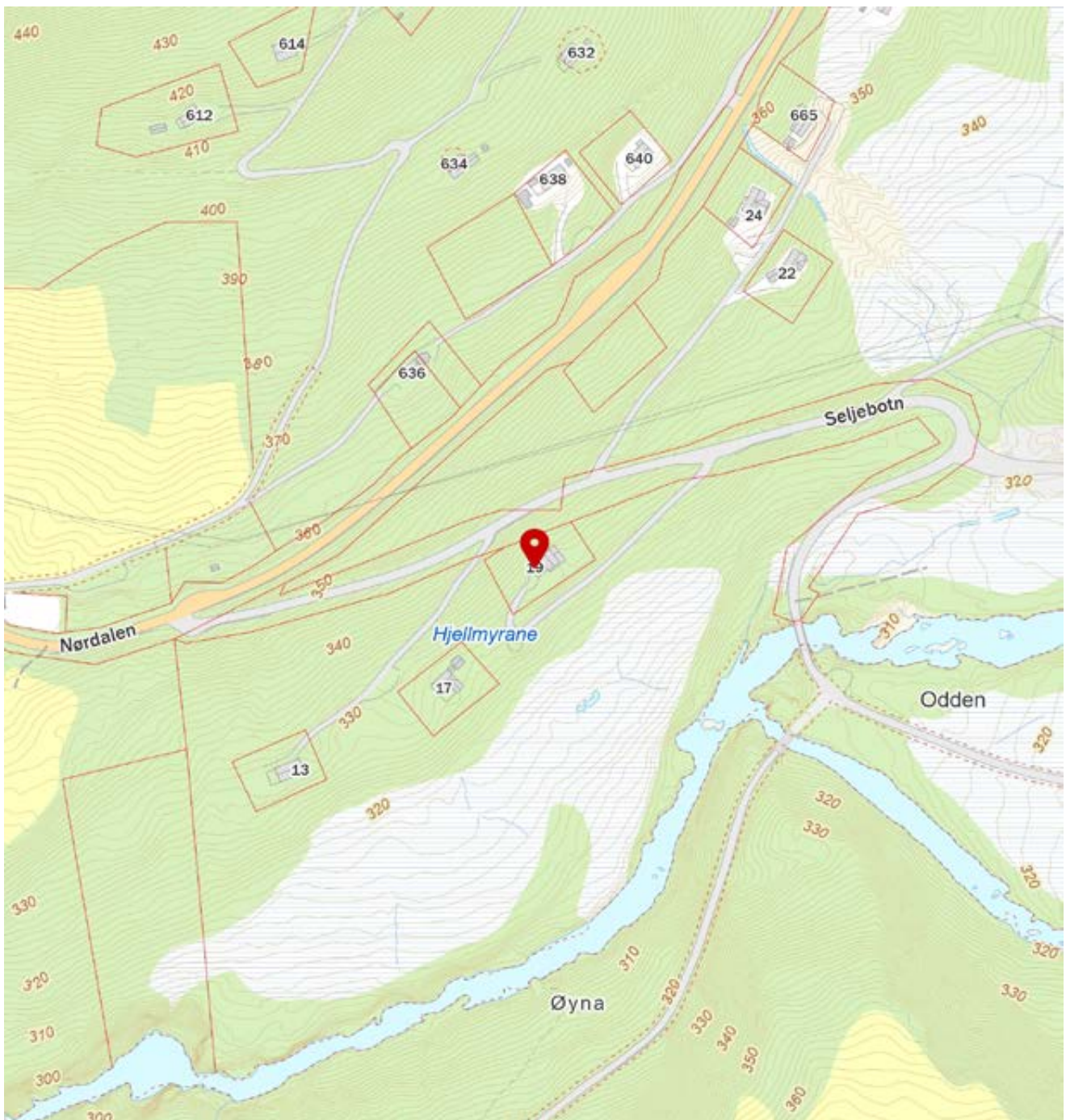
Dagligvare

Joker Stordal	13 min	🚗
Søndagsåpent	11.9 km	
Coop Prix Stordal	14 min	🚗
Post i butikk, PostNord	12.4 km	

Varer/Tjenester

🍷	Stranda Vinmonopol	46 min	🚗
---	--------------------	--------	---







Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

FASADE 2	G. nr.: 142	Br. nr.: 48
	Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen	
Målestokk: MÅLSATT	Adresse: Almåsli, 6250 Stordal	
	Bygningstype:	Hytte

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

FASADE 1	G. nr.: 142	Br. nr.: 48
	Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen	
Målestokk: MÅLSATT	Adresse: Almåsli, 6250 Stordal	
	Bygningstype:	Hytte

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

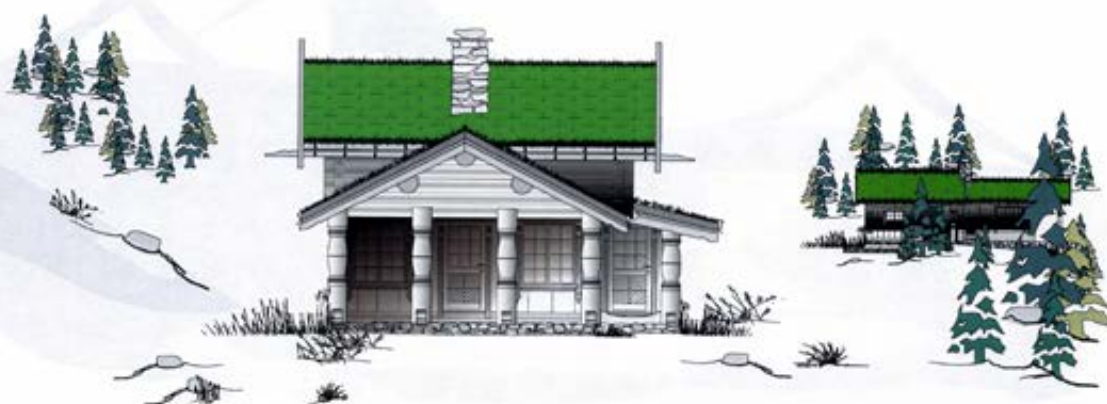


20 © 11
Arne Jacobsen

Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

FASADE 4	G. nr.: 142	Br. nr.: 48
	Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen	
Adresse:	Almåsli, 6250 Stordal	
Målestokk: MÅLSATT	Bygnings type:	Hytte



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

FASADE 3	G. nr.: 142	Br. nr.: 48
	Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen	
Adresse:	Almåsli, 6250 Stordal	
Målestokk: MÅLSATT	Bygnings type:	Hytte



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Oppstue

G. nr.: 142 Br. nr.: 48

Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen

Adresse: Almåsli, 6250 Stordal

Målestokk: MÅLSATT Bygnings type:

Hytte

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Plan 2

G. nr.: 142 Br. nr.: 48

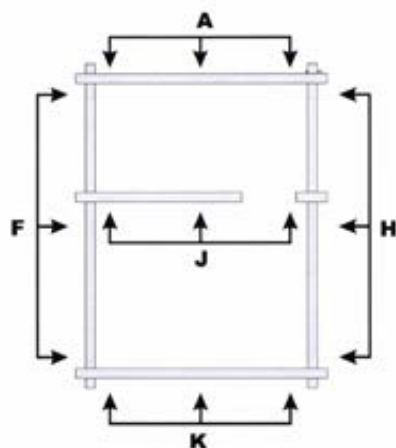
Byggherre: Johan Vasstrand / Stig Jacobsen

Adresse: Almåsli, 6250 Stordal

Målestokk: MÅLSATT Bygnings type:

Hytte

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

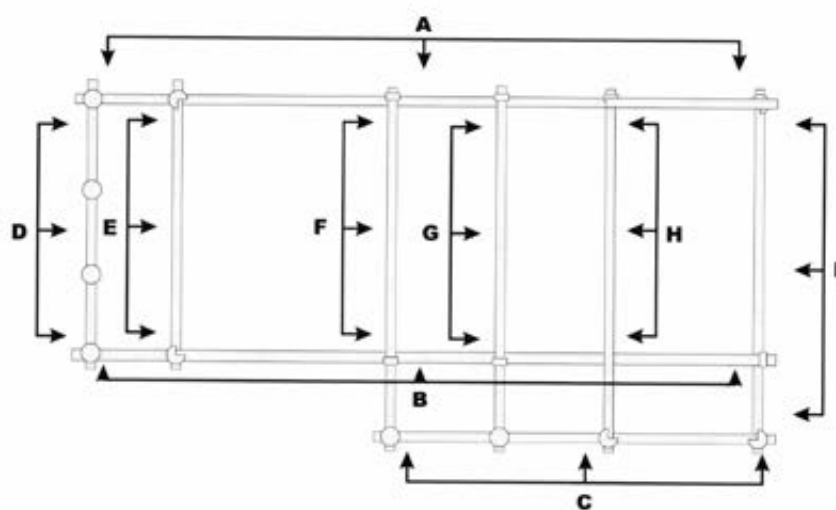


20 © 12
Arne Jacobsen

Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

VEGGPLAN 1.ETG

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

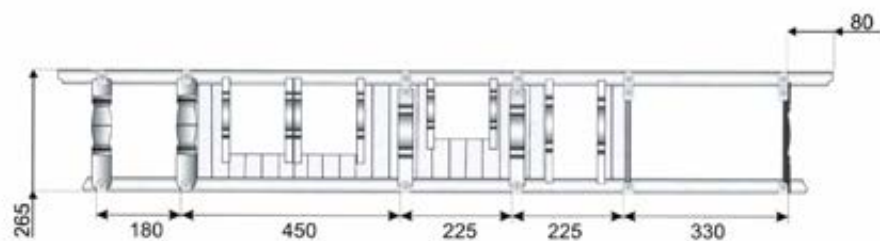


20 © 11
Arne Jacobsen

Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

VEGGPLAN 1.ETG

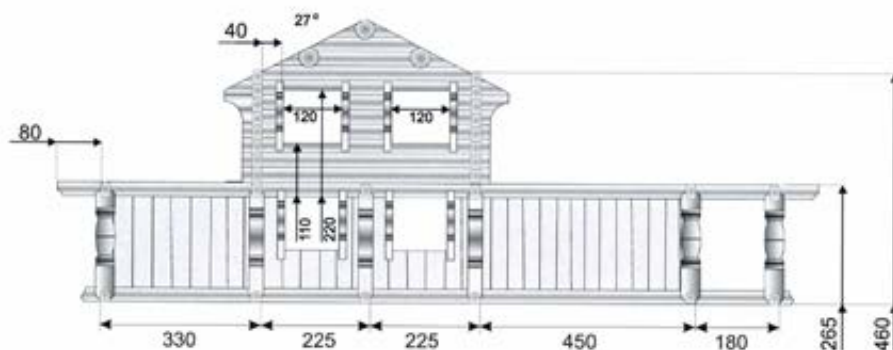
Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG B

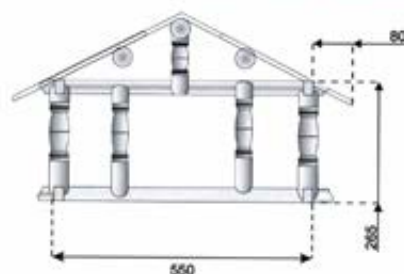


Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG A

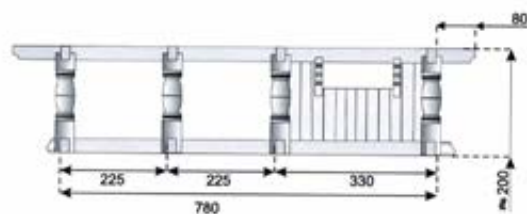
ALL RAFTER 150X100 SLEEP



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

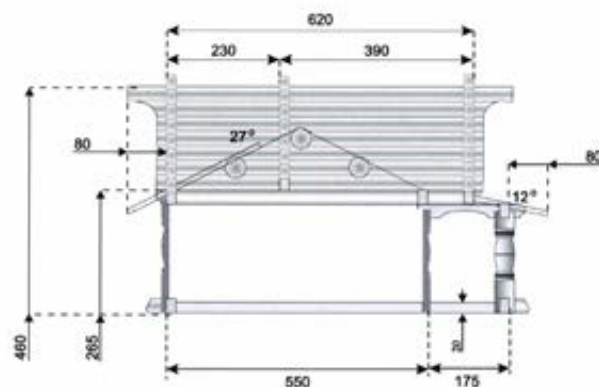
20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG D



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG C



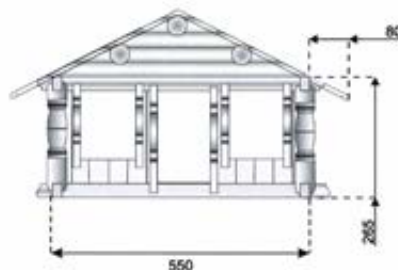
Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen

VEGG F

ALL RAFTER 150X100 SLEEP

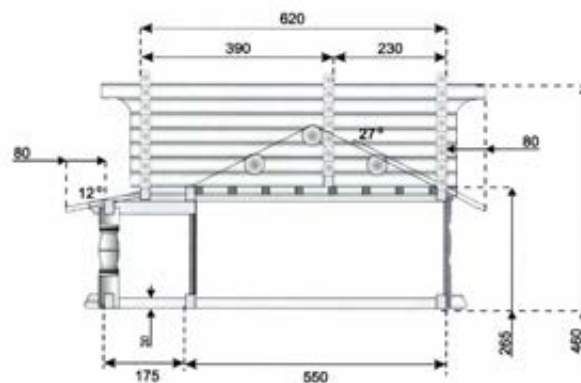


Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen

VEGG E



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG H

2.FLOOR BEAM 150X150



Trollstuen
HYTTER I STAV OG LAFT

Åstrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no

20 © 12
Arne Jacobsen
VEGG G

Teig 1 (Hovedteig)
142 / 48

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



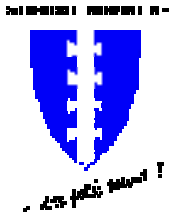
Trollstuen

HYTTER I STAV OG LAFT

SITUASJONSPLAN

20 © 12
Arne Jacobsen

Astrand 1, Postboks 190, 4201 SAUDA Tlf.: 45 50 55 15 e-post: post@trollstuen.no www.trollstuen.no



STORDAL KOMMUNE
Servicekontoret

PARTSBREV ENKELSAK

Johan Vasstrand/Stig Jacobsen
Porseveien 16 b
6011 ÅLESUND

Dykkar ref.

Vår ref.

13/688-4/GNR/BNR-142/48, FA-M55//AO

Dato:

22.01.2014

Melding om vedtak søknad om utslippsløyve hytte i Almåslia - mellombels tett tank

Viser til Dykkar søknad vedk. ovannemnde, og melder med dette at det er gjort følgjande delegert vedtak under sak 004/14 :

Vedtak:

1. I medhald av forureiningsforskrifta av 01.juni 2004, vert det gitt midlertidig løyve til å montere tett tank for avløpsvatn for gnr.142 bnr.48. Tank skal sikrast slik at barn og dyr vert hindra i å dette nedi, jf. PBL §28-6. Det vert samstundes gjeve løyve til installering av innvendig røropplegg for vatn –og avløp.
2. Vilkår for løyvet er at utsleppet vert knytt til offentlig avløpsnett så snart dette vert opparbeidd i rimeleg avstand til tomta.
3. Med heimel i PBL §20-1 og 23-1 finn ein å godkjenne følgjande føretak med slikt ansvarsområde:

Bravida avd.rør Ålesund	UTF for arbeider med montering av tett tank for avløpsvatn. PRO/UTF for prosjektering og utføring av innvendig røropplegg for vatn og avløp i hytte
-------------------------	--

4. Kommunale vedtekter/føresegner vedkomande tømning og drift av slike anlegg, skal til ei kvar tid følgjast. Kart som viser faktisk plassering av tank skal sendast inn i etterkant.
5. Plan- og bygningslova, byggeføresegnene, ev. vedtekter og reguleringsplan m/føresegner skal følgjast så langt det ikkje er gjeve særskild dispensasjon.

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

Postadresse
Kommunehuset
6250 Stordal

Servicekontoret:
70 27 91 00
Bankgiro
3902.07.00711

Telefaks

Sakshandsamar dir. tlf.

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

Organisasjonsnr.
00964980276

Jf. vedlagde særutskrift.

Faktura for gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Med helsing
Stordal kommune

Alexander Oudijk
Konsulent

Mottakrarar:

Johan Vasstrand/Stig Jacobsen

Porseveien 16 b

6011 ÅLESUND

Kopi til:

Postvegen 2

Bravida Norge AS
Kari-Anne Flatmo Hove
Årim

6018 ÅLESUND

Vedlegg:

Vedlegg:

Vedlegg:

Nr. Tittel

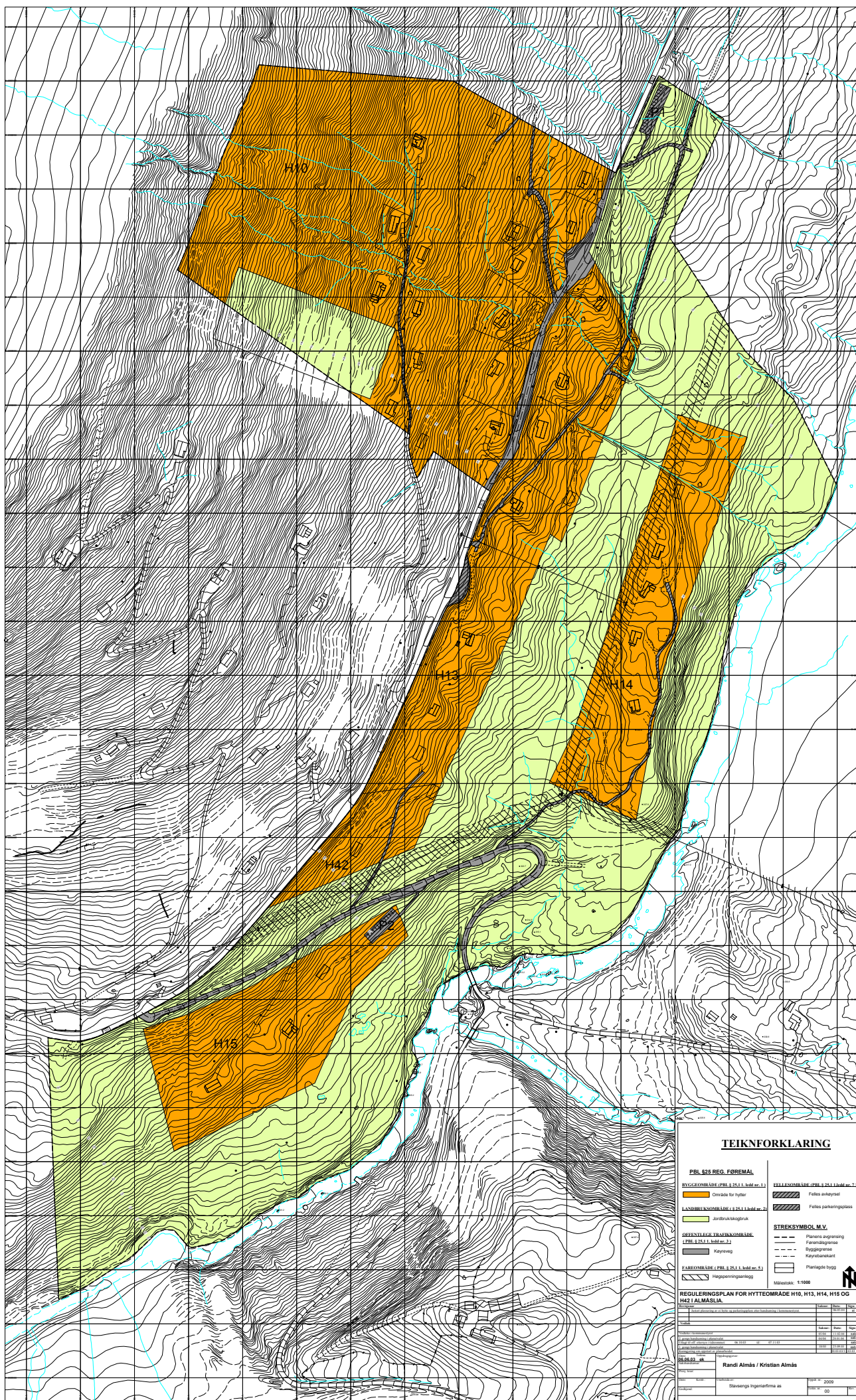
1 Gnr 142 bnr 48 - Søknad om utslippsløyve

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>
--	---

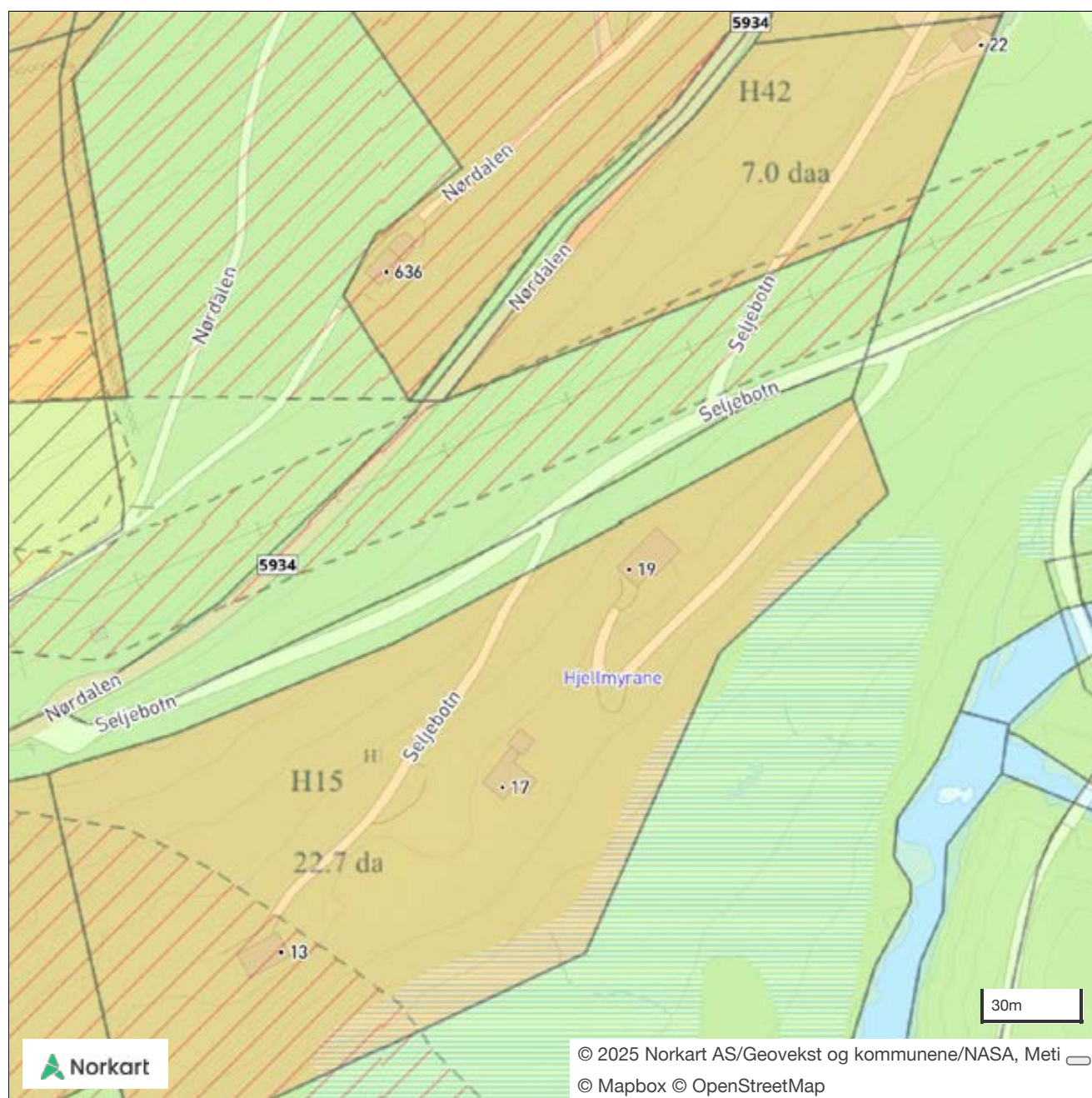
Mottakar (namn og adresse)	Dato	Klageinstans
		Stordal formannskap. Klaga sendast: Stordal kommune, Kommunehuset 6250 Stordal

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

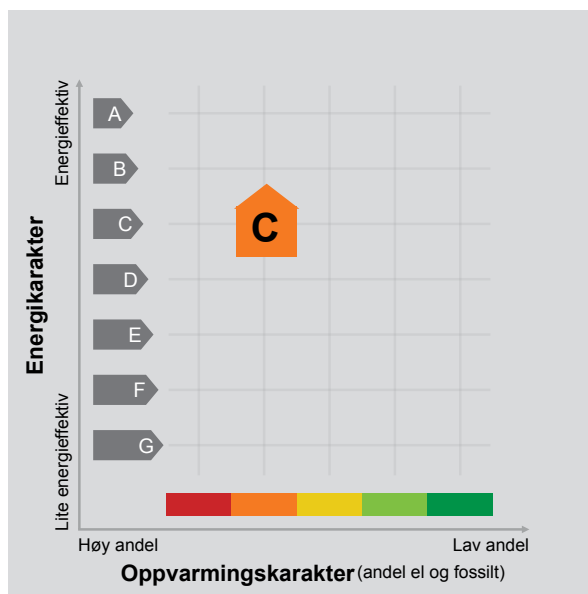


Kommunedelplan



ENERGIATTEST

Adresse	Seljebotn 19
Postnummer	6250
Sted	STORDAL
Kommunenavn	Fjord
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300421061
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87378
Dato	04.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
 - Montere urbryter på motorvarmer med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.
- 



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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: 2-0027/25

Adresse: Seljebotn 19, 6250 STORDAL, gnr. 142, bnr. 48 i
Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/