

Fokhaugvegen 126

FOKHAUGEN | OVERØYE | STORDAL

notar



Prisantydning Kr. 4 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet BRA-i/BRA Total 118/131 kvm NOTAR.NO
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

notar



Fokhaugvegen 126

Tiltalende fritidsbolig i Fokhauglia - solrik terrasse, flott utsikt og vannbåren varme | Hems og utebod

Adresse	Fokhaugvegen 126 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 4 990 000,-
Omkostninger	Kr 143 740,-
Totalpris	Kr 5 133 740,-
BRA-i/BRA Total	118/131 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom
- fjellet	
Byggeår	2013
Soverom	4

Velkommen til Fokhaugvegen 126 – en tiltalende fritidsbolig med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Overøye i Stordal. Hytta ligger i et rolig og attraktivt hytteområde med nærhet til flotte turmuligheter sommer som vinter, langrennsløyper og Stordal Alpinsenter. Dagligvare og øvrige servicetilbud nås med kort kjøretur.

Hytta er oppført i 2013 og har et bruksareal på 118 m² over to etasjer. Planløsningen inneholder stue/kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, toalettrom samt entré og gang. Eiendommen byr på god komfort med vannbåren gulvvarme, moderne kjøkken fra HTH og oppgradert bad. Stor, solrik terrasse på ca. 60 m² og utebod på 13 m². Tomt på 1 385 m² med plen, naturtomt og gruset innkjørsel.

Vel møtt på visning!

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	29
Nøkkelinformasjon	30
Plantegning	44
Vedlegg	47
Budgivning	104

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























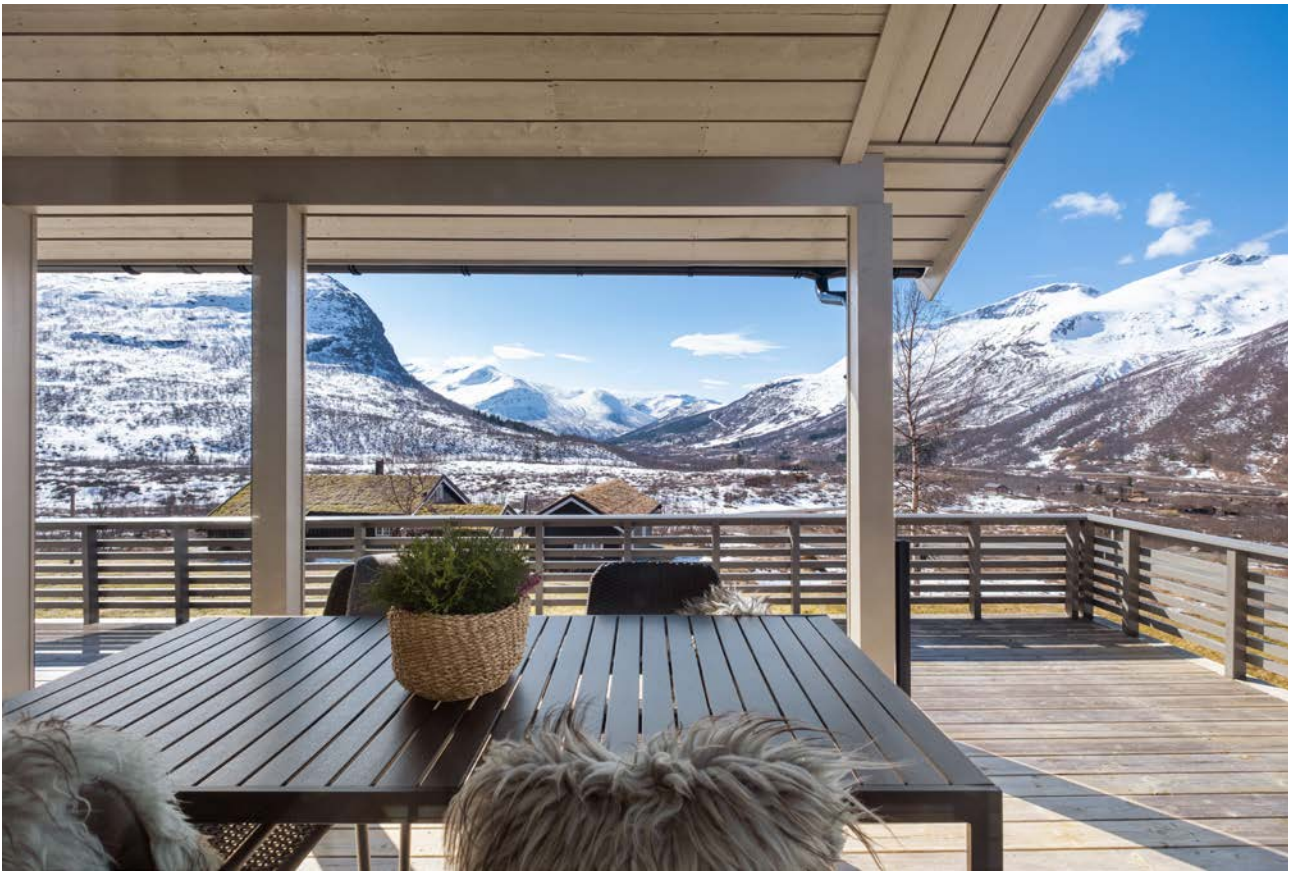


























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Fokhaugen/Overøye, med en fin beliggenhet og utsikt. Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Dagligvarebutikker som Joker Stordal og Coop Prix Stordal er tilgjengelige innen henholdsvis 19 og 20 minutters kjøring. Joker Stordal tilbyr også søndagsåpent og post i butikk.

For sportsaktiviteter er Kirkebø stadion og Stordalshallen tilgjengelige innen 18 minutters kjøring, og Stordal Alpinsenter ligger kun 7 minutters kjøring unna. Langrennsløyper finnes 154 meter fra eiendommen, med 33 km preparerte løyper innenfor 15 km radius.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Vad bru og Mo, begge 14 minutters kjøring fra eiendommen, med linje 210 som betjener området.

Eiendommen har privat adkomstvei og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ADKOMST

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

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL

OPPDRAGSNUMMER

2-0034/26

SELGER

Bergljot Kjølseth Sulebak

MATRIKSEL

Gårdsnummer 158, bruksnummer 6 i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk. Kostnader vil uansett variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 386 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har gruset innkjørsel, singel mellom hytte og støttemur, terrasse, plen, for øvrig naturtomt. Det er oppført en støttemur bak hytta, en redskapsbod som også ligger bak hytta samt et vedskjul vest på tomten.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.03.2026 utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

FRITIDSBOLIG

Fritidsboligen er fra Saltdalshytta og byggeår er 2013.

Bygningen er fundamentert på fjellgrunn og morenemasser. Grunnmuren består av ringmurselementer og en støpt plate.

Dreneringen er utført med perforerte plastrør rundt ringmuren.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med en utvendig fasade av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med torv som har et vanningsanlegg. Renner, nedløp og beslag er av lakkert metall.

Etasjeskillet mot grunn er en støpt plate, og det er et trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner. Ytterdørene er tredører med glassfelt, inkludert terrassedører med treramme og glassfelt.

Eiendommen har en treterrasse.

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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

BOD

Det er oppført en bod på eiendommen, opplyst byggeår 2017. Boden er oppført i bindingsverk med stående bordkledning, ringmurselementer og støpt gulv. Takkonstruksjonen har tresperrer og er tekket med torv, med takrenner av lakkert metall. Treplatt og tretrapp ved inngangen. Låsbar tredør og 2 vinduer med isolerglass. Inne er det panelte vegger og tak. Strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 10.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Bergljot Kjølseth Sulebak.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2013.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 13 + Antall måneder 1.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: MERK AS. Beskrivelse: Ordinært arbeid på bad/ våtrom ved bygging av hytte.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Membran utført ved bygging av hytte.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Ved bygging av hytte.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært
Firmanavn: Ø. Uri & Sønn AS. Beskrivelse: Ordinært arbeid ved bygging av hytte.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: HM Elektro AS. Beskrivelse: Ordinært arbeid ved bygging av hytte og uthus.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Firmanavn: MERK AS. Beskrivelse: Ordinært arbeid ved bygging av terrasse og uthus.

Kommentar fra selger: Det er foretatt service på varmpumpe i september 2025. Montert frostfri utekran i september 2025. Det er montert ny servant på bad i april 2026. Alt arbeid utført av Sunn-Rør AS.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montert ny vask på bad i april 2026.

2025:

- CTC varmpumpesystem - service sist i september 2025 - skiftet ekspansjonskar.
- Montert utekran i september 2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Byggeområde for fritidshus (F8 - Tomt nr 2)

Følger reguleringsplan for Føkhauglia (plan-ID 183), vedtatt i kommunestyret den 22.03.2006/revidert 06.04.2006, som er en reguleringsplan som legger til rette for bygging av fritidshus (F1-F16). Rundt byggeområdene for fritidshus er det regulert til friluftsområde (Fr1) og privat veianlegg (tilkomstveier V1 og V2). I henhold til reguleringsplanen er et spesialområde som ligger noe nord/nordvest for eiendommen avsatt til nedslagsfelt for drikkevann (SP3). Formålet med sonen er å forvalte området slik at brønnen for eksisterende hytter på Kvitlen har best mulig kvalitet på drikkevannet. Det er ikke tillatt å opparbeide veier og stier i dette området. I feltet er det også innregulert VA-anlegg (SP2) og trafo (SP1).

Eiendommen følger arealplan Nørdalen, hvor den er avsatt til byggeområde. I tilfelle konflikt mellom reguleringsplanen og arealplanen, har bestemmelsene i arealplanen forrang.

Kopi av reguleringsplan, der ovennevnte fremkommer, samt tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Vannbåren oppvarming. Boligen har et CTC varmpumpesystem som leverer vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i hele første etasje.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tidligere tilbud fra Stordal breiband er opphørt. Flere i feltet har derfor etablert internett via Starlink satellitt, med gode erfaringer. Flere som har benyttet tilbud fra Bahnhof, har rapport om litt utfall av nett av og til, benytter 4G fra Telenor. Noen har kjøpt egen 4G ruter og benyttet tvilling SIM fra telefon abonnement, noe som også skal fungere greit. Det anbefales å snakke med hyttenaboer og spørre litt hva de erfarer. Det oppfattes ikke å være sannsynlig med snarlig utbygging av fiber for hyttefeltet de neste få årene.

PARKERINGSFORHOLD

Det er opparbeidet gruset innkjørsel og biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Driftes av hytteforeningen i området.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

BEBYGGELSE

Området består av fritidsboliger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplasser er Vad bru og Mo som ligger henholdsvis 12,5 og 12,7 km fra eiendommen. Her passerer linje 210. Til Ålesund Lufthavn Vigra er det ca 1 time 24 minutter med bil. Se for øvrig vedlagt Nabolagsprofil.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet som fritidsbolig.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest datert 10.02.2016 knyttet til fritidsbolig/nybygg.

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

Loft er på tegninger betegnet som hems og dermed ikke målbart bruksareal. Hytta er imidlertid bygd med større takhøyde på hems/loft, og siden den da får målbart areal blir den omtalt som en loftsetasje. Det er altså større takhøyde på loft/hems i dag enn det som fremgår på snitt tegninger. Det foreligger ingen plantegning av hems/loft. Denne endringen er et søknadspliktig tiltak.

Det er tilbygd en mindre bod i tilknytning til hytta mot nordøst. Denne fremkommer ikke på tegning.

Det foreligger ikke tegninger av frittliggende utebod utover at den er inntegnet på den ene fasadetegningen tilknyttet hytta.

Det er oppført et frittliggende vedskjul på vestsiden av eiendommen. Det foreligger ikke tegninger av denne.

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen.

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

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

INNHold

Loft

Loftstue og soverom.

Første etasje

Stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, entré, gang og 3 soverom.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Loft er på tegninger betegnet som hems og dermed ikke målbart bruksareal. Hytta er imidlertid bygd med større takhøyde på hems/loft, og siden den da får målbart areal blir den omtalt som en loftsetasje. Det er altså større takhøyde på loft/hems i dag enn det som fremgår på snitt tegninger. Det foreligger ingen plantegning av hems/loft. Denne endringen er et søknadspliktig tiltak.

Areal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH. Hvitevarer medfølger etter opplysning fra eier. Hvite glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask. Glassplate over benk bak vask og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i første etasje

Bad fra byggeår med flis på gulv med gulvvarme. Veggene har kantflis og panel, og det er skråtak med panel i himlingen. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, og en baderomsinnredning med hylle, laminat benkeplate med toppmontert vask og speilskap med lys. Ny vask ble montert i 2026. Rommet har en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i første etasje

Vaskerom fra byggeår med flis på gulv med gulvvarme. Veggene har kantflis mot gulv og ellers panel, med skråtak og panel i himlingen. Rommet er utstyrt med en benk med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via naturlig ventilering med åpningsvindu. I dette rommet er det plassert varmpumpe m/ integrert varmtvannstank, vanninntak, rørskap og sikringskap.

Toalettrom i første etasje

Toalettrommet har flis på gulv med gulvvarme, panel på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett og vask. Det er naturlig lufting med vindu.

Innvendige overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett i 1. etasje og furubord på loft. Det er flis i entré og gangparti.

Vegger: Overflater av panel.

Himling: Panel.

Dører: Heltre fyllingsdører.

Trapp: Hemstrapp.

Pipe og ildsted

Stålpipes og ildsted på stue.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er besiktiget.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmepumpe med integrert varmtvannstank er plassert på vaskerom.
- Vannbåren varme: CTC varmpumpesystem for vannbåren gulvvarme. Service ble utført i september 2025, hvor ekspansjonskar ble skiftet.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap er plassert på vaskerom.

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Fjord kommune varslet brannforebyggende tiltak (dvs. tilsyn og feiing) på eiendommen den 05.09.2025. Tilsyn og feiing ble ikke utført fordi det ikke var behov, jfr. vedlagte Resultat etter brannforebyggende tiltak.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bevegelse/rystelse i gulv med trykk/hopp på loft/hems.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er avvik: Våtrommet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. Det er også et vindu i våtsonen. TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Her ble det målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik ivåtsonen. Panel i våtsonen, dette gir ingen form for tettesjikt.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Våtrommet har en våtsone bak vask hvor vegger er dekket med panel. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er brukt panel på vegg i våtsone bak vask, dette gir ingen form for tettesjikt.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

Det er avvik: Ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran etter dagens krav. Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel, 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.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik: Ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran etter dagens krav. Vaskerommet har en våtsone hvor en liten del av vegg er dekket med panel bak vask, dette er ikke et godkjent tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Trapp til loft er ikke en godkjent trapp etter dagens krav mellom 2 etasjer med bruksareal. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Frittstående komfyr samt integrert oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken medfølger i handelen.

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

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: 118 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 60 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, entré, gang og 3 soverom.

99. etasje

BRA-i: 30 m² Loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Loft er på tegninger betegnet som hems og dermed ikke målbart bruksareal, men hytta er bygd med større takhøyde på hems/loft og dermed målbart areal og dermed satt som en loftsetasje, så større takhøyde på loft/hems i dag en på snitt-tegninger. Ingen plantegning av hems/loft. Dette er søknadspiktig tiltak.

Bod

Det foreligger ikke tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 504,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn og renovasjon fritidsbolig.

Avgiften fordeles på fire terminer.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 5 500,- per 2025

VELFORENING/HUSEIERLAG

Totalt antall enheter i Føkhauglia hytteforening er per i dag 25 - bestående av 24 hytter i hyttefeltet pluss Fokhaugstua.

Føkhauglia hytteforening, ved styret, har følgende oppgaver;

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

I følge referat fra årsmøte 2025 så ble det vedtatt å holde årsavgiften på kr 5 500,- uendret. Årsavgiften kan betales inn i to rater á kr 2 750,- vår og høst. Frist for innbetaling er 20.11. og 01.04.

Årsavgiften dekker blant annet brøyting, strøing og vedlikehold av vei.

Det kommenteres en vinter med lite snø, brøyteutgifter kan derfor øke i årene som kommer.

Notis: Føkhauglia hytteforening mottar innbetaling fra de hyttemedlemmene som vil være medlem i Øvre Stordal Vel (ØSV). Medlemmene som vil være med i ØSV betaler da inn kr 1 250,- ekstra på innbetaling for høsttermin.

Per dato er 24 av 25 av hytteforeningens medlemmer også medlemmer i ØSV.

Som medlem i ØSV er du med på å støtte Fjellservice med 65% av kontingenten din. Det gjør det mulig for Fjellservice å opprettholde de fantastiske skiløypene i Øvre Stordal.

ØSV gir også betydelig støtte til Arena Overøye, og har i 2025 inngått en ny 3-årig avtale med kr. 50 000,- pr. år til drift av alpinanlegget.

Badeplassen på Øyna er opparbeidet med støtte fra ØSV, og fremstår i dag som et friluftsområde med gapahuk, benker, badeflåte og broer.

De siste årene har ØSV etablert 3 hjertestartere på ulike plasser i løypenettet, også finansiert gjennom medlemskontingenten. I tillegg er montert 5 takbenker og grillplass. Vi har utbedret og steinlagt en flott sti fra Fokhaugstova og fram til stien på andre siden av elva.

ØSV arrangerer årlige dugnader for å vedlikeholde friluftsområdet på Øyna og vedlikeholde turstier og benker.

Føkhauglia hytteforening oppfordrer alle om å være aktiv på å holde vegetasjon nede. Det skal arrangeres dugnad i hyttefeltet i mai/juni 2026 med dette fokuset, da også vurdere behov for ny dugnad høsten 2026.

Vanntrykk har over tid vært variabelt og dårlig for hyttene øverst i feltet. I oktober 2022 ble det startet arbeid mellom tomt 11 og 12 for å få satt inn pumpe i vannkum for å øke trykk for denne delen av hyttefeltet. Det var allerede etablert en slik pumpe øverst i Dyrdalsfeltet. Det er også etablert en pumpe i kum ved tomt 19/20 som skal gi effekt for hytter 19-24.

Kopi av referat fra hytteforeningens siste årsmøte og regnskap kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Vedtektene for Føkhauglia hytteforening følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 184 375,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 124 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 143 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 133 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2012/733372-1/200 07.09.2012 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 158 BNR: 2

2020/1196264-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1526 GNR: 158 BNR: 6

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
16.04.2026

FORSIKRINGSSLSKAP
Gjensidige

POLISENUMMER
45733789

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring.
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring.
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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
17.04.2026

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

MEGLER
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger

- Ferdiggattest
- Resultat etter brannforebyggende tiltak
- Vedtekter for Føkhauglia hytteforening
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

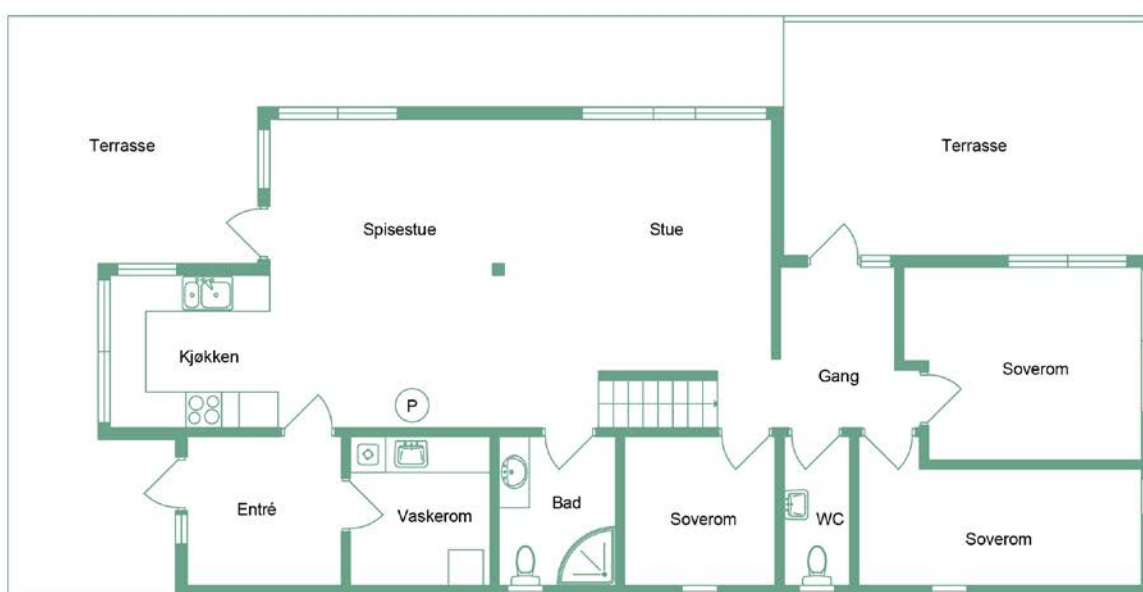
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Fokhaugvegen 126

1 Etg

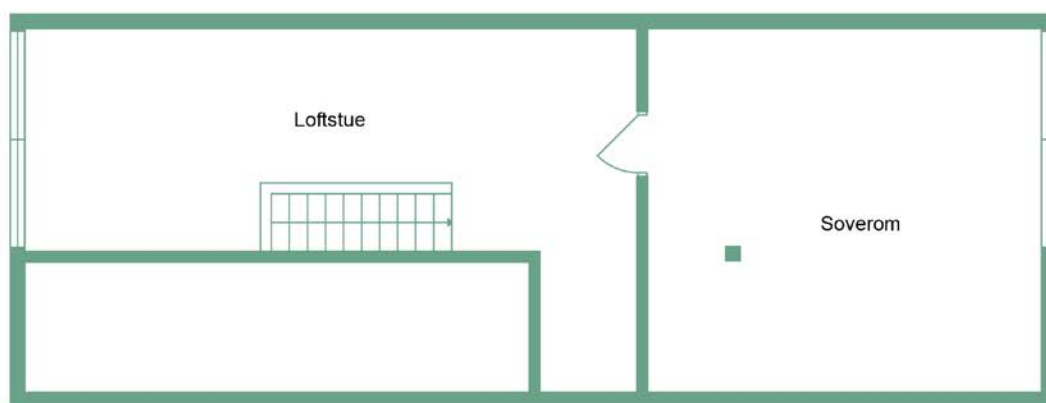
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Fokhaugvegen 126

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

FOKHAUGVEGEN 126

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Resultat etter brannforebyggende tiltak
- Vedtekter for Føkhauglia hytteforening
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL
 FJORD kommune
 # gnr. 158, bnr. 6

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 12403-1827

Eiendomsverdi ref nr: GB1239

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Brevika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO.



Rapportansvarlig

Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med midlertidig brukstillatelse 26.09.2013 og ferdiggattest 10.02.2016. Saltdalshytta.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.

Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med vanninnsanlegg som må kobles til hageslange.

Takkonstruksjonen en en sperrekonstruksjon.

Beslag og takrenner av lakka metall.

Vegger av bindingsverkskonstruksjon.

Fasade med stående bordkledning.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer.

Tredører med glassfelt. Det er 2 terrassedører med treframme og glassfelt.

Treterrasse på totalt ca 60 kvm - snødekt på befaringdagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hytta har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det en-stavs eikeparkett i 1.etg og furubord på loft, i tillegg er det flis i entrè og gangparti.

Vegger har overflater av panel.

I tak er det panel.

Stålpipes og ildsted på stue.

Hemstrapp.

Heltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår, levert av utbygger.

Flis på gulv med gulvvarme.

På vegger er det kantflis og panel.

I tak er det skråtak med panel.

Dusjkabinett.

Toalett.

Baderomsinnredning med hylle, laminat benkeplate med toppmontert vask (ny vask i 2026) og speilskap med lys. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger.

Flis på gulv med gulvvarme.

På vegger er det kantflis mot gulv og ellers panel.

Skråtak og panel i tak.

Benk med utslagsvask.

Opplegg vaskemaskin.

I dette rommet er det plassert varmepumpe m/ integrert varmtvannstank, vanninntak, rørskap og sikringskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH

Hvitevarer medfølger etter opplysning fra eier.

Hvite glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.

Glassplate over benk bak vask og komfyr.

Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyr og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv med gulvvarme.

Panel på vegger og panel i tak.

Toalett og vask.

Naturlig lufting med vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

CTC varmepumpesystem for vannbåren gulvvarme.

HM elektro - automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst av eier; fjellgrunn og morenemasser.

Opplyst på befaring; perforerte plastrør rundt ringmur.

Ringmurselementer og støpt plate.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

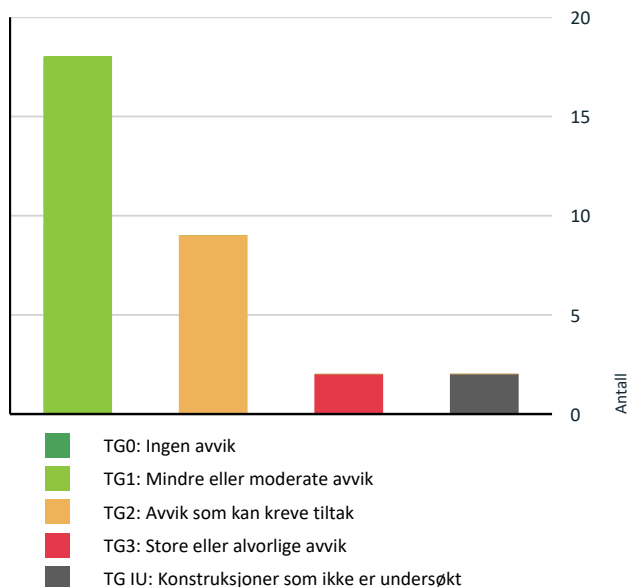
Loft er på tegninger betegnet som hems og dermed ikke målbart bruksareal, men hytta er bygd med større takhøyde på hems/loft og dermed målbart areal og dermed satt som en loftsetasje, så større takhøyde på loft/hems i dag en på snitt-tegninger. Ingen plantegning av hems/loft. Dette er søknadspliktig tiltak.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

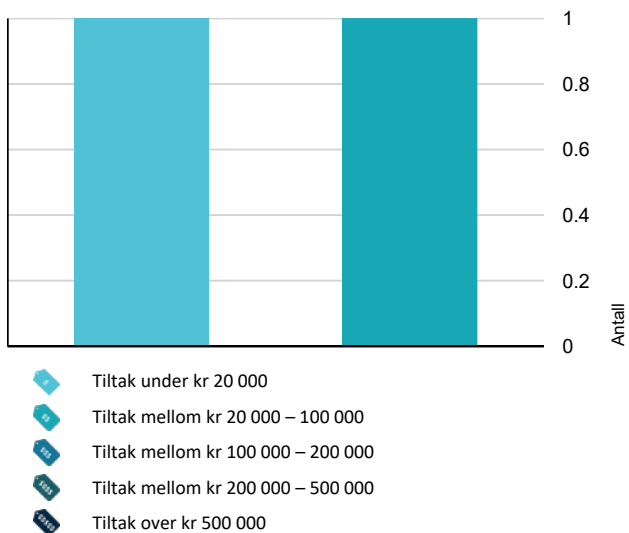
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandskontroll er her kun av hytta - kontroll av tilleggsbygninger som bod er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vanninnsanlegg som må kobles til hageslange. Snø på befaringdagen så takteking kun vurdert ut fra alder og type.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag og takrenner av lakka metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade med stående bordkledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom. Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer.

Dører

Beskrivelse

Tredører med glassfelt. Det er 2 terrassedører med tremamme og glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse på totalt ca 60 kvm - snødekt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Hytta har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det en-stavs eikeparkett i 1.etg og furubord på loft, i tillegg er det flis i entrè og gangparti. Vegger har overflater av panel. I tak er det panel.

I denne hytta tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne hytta er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheg/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte hytter/fritidsboliger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt plate mot grunnen:

Det ble målt 2 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue/kjøkken.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i hovedsoverom.
Det ble målt 2 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue/kjøkken.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på rommets bredde på hovedsoverom.

Trebjeleklag mellom etasjene.

Det ble målt 11 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i loftstue.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom.
Det ble målt 4 mm høydeforskjell på rommets bredde på loftstue.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom.

I denne hytta er målingene kun stikkprøver. Hytta var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne hytta er tom og alle gulvflater er synlige. Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

Vurdering av avvik:

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

Bevegelse/rystelse i gulv med trykk/hopp på loft/hems.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og forsterkes på hems/loft, men dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, levert av utbygger.
Flis på gulv med gulvvarme.
På vegger er det kantflis og panel.
I tak er det skråtak med panel.

Dusjkabinett.

Toalett.

Baderomsinnredning med hylle, laminat benkeplate med toppmontert vask (ny vask i 2026) og speilskap med lys.

Elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det kantflis og panel.
I tak er det skråtak med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

Det er også et vindu i våtsonen.

TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt som tåler vannpåkjenning må etableres i våtsone ihht standardens krav. Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av dusj slik som dagens løsning med dusjkabinett gjør (vindu må fuktbeskyttes). Konsekvens er skader i/ved vindu om man ikke bruker dagens løsning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Her ble det registrert/lokalisert noe hullyd under flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det her ikke registrert sprekker/riss i fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Opplyst av eier: Type F1 Membran og NT selvklebende slukmansjett 40x40 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran etter dagens krav.

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel, 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

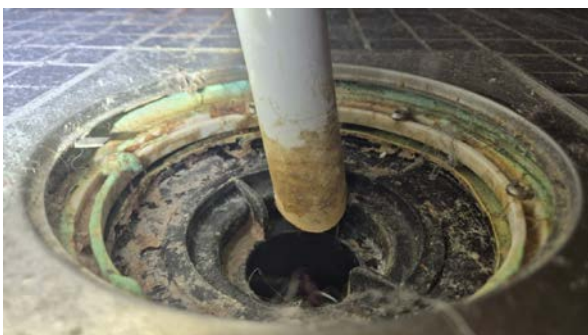
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon (om mulig) ellers pass på bruken/jevnlig kontroll. Når det ikke dokumentasjon er det dermed risiko for feil og mangler ved tettesjikt og som kan kreve utbedringer.

Løsningen på våtrommet med panel er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/aldre. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panelvegger er ikke definert som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinettet er heller IKKE endel av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Konsekvens er fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett.
Toalett.

Baderomsinnredning med hylle, laminat benkeplate med toppmontert vask og speilskap med lys.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Panel i våtsonen, dette gir ingen form for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger.

Flis på gulv med gulvvarme.

På vegger er det kantflis mot gulv og ellers panel.

Skråtak og panel i tak.

Benk med utslagsvask.

Opplegg vaskemaskin.

I dette rommet er det plassert varmepumpe m/ integrert varmtvannstank, vanninntak, rørskap og sikringsskap.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det kantflis mot gulv og ellers panel.

Skråtak og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har en våtsone bak vask hvor vegger er dekket med panel. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt som tåler vannpåkjenning må etableres i våtsone iht standardens krav.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm (anbefalt min 25 mm).
Her ble det registrert/lokalisert noe hull lyd under flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det her ikke registrert sprekker/riss i fuger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Opplyst av eier: Type F1 Membran og NT selvklebende slukmansjett 40x40 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran etter dagens krav.
Vaskerommet har en våtsone hvor en liten del av vegg er dekket med panel bak vask, dette er ikke et godkjent tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.
TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon (om mulig) ellers pass på bruken/jevnlig kontroll.
Når det ikke dokumentasjon er det dermed risiko for feil og mangler ved tettesjikt og som kan kreve utbedringer.

Løsningen på våtrommet med panel bak vask er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panelvegger er ikke definert som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning.
Konsekvens er fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med utslagsvask.
Opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering, men kun med åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er brukt panel på vegg i våtsone bak vask, dette gir ingen form for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH
Hvitevarer medfølger etter opplysning fra eier.
Hvite glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.
Glassplate over benk bak vask og komfyr.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyr og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Flis på gulv med gulvvarme.
Panel på vegger og panel i tak.
Toalett og vask.
Naturlig lufting med vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

CTC varmepumpesystem for vannbåren gulvvarme.
Service sist i september 2025 - skiftet ekspansjonskar.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

HM elektro.
Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst av eier; fjellgrunn og morenemasser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Opplyst på befaring; perforerte plastrør rundt ringmur.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer og støpt plate.

! TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Snødekt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trapp til loft er ikke en godkjent trapp etter dagens krav mellom 2 etasjer med bruksareal.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2017

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra befaringen/eier.

Beskrivelse

Bod oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Ringmurselementer, støpt gulv og flislagt gulv inne i boden. Takkonstruksjon med tresperrer og torv som takteking. Takrenner av lakka metall. Treplatt og tretrapp ved inngangen. Låsbar tredør og 2 vinduer med isolerglass. Inne er det panelte vegger og tak. Strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/118 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Entré, Gang

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 400 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dyrdalsvegen 87 ,6250 STORDAL 58 m ² 2016 2 sov	10-03-2024	3 200 000	3 720 000		3 720 000	64 138
2 Dyrdalsvegen 99 ,6250 STORDAL 57 m ² 2014 3 sov	22-05-2022	3 200 000	3 650 000		3 650 000	64 035
3 Fokhaugvegen 125 ,6250 STORDAL 65 m ² 2014 3 sov	09-02-2026	4 100 000	4 000 000		4 000 000	61 538
4 Fokhaugvegen 42 ,6250 STORDAL 72 m ² 1995 3 sov	07-08-2023	3 000 000	3 500 000		3 500 000	48 611
5 Fokhaugvegen 32 ,6250 STORDAL 64 m ² 1990 3 sov	15-09-2024	2 700 000	3 200 000		3 200 000	48 485
6 Reset 15 ,6250 STORDAL 93 m ² 2020 5 sov	25-04-2025	4 700 000	4 420 000		4 420 000	46 042
7 Øranakkvegen 19 ,6250 STORDAL 97 m ² 2020 3 sov	23-06-2024	4 200 000	4 180 000		4 180 000	41 800
8 Øranakkvegen 14 ,6250 STORDAL 128 m ² 2010 4 sov	28-11-2025	4 900 000	4 850 000		4 850 000	37 308

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 180 000

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. 1 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 400 000

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

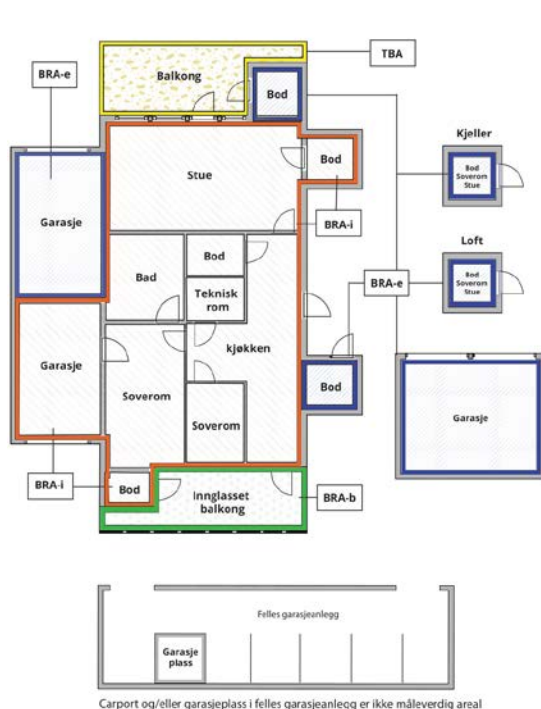
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
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 byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
1 etasje	88			88	60
SUM	118				60
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft er på tegninger betegnet som hems og dermed ikke målbart bruksareal, men hytta er bygd med større takhøyde på hems/loft og dermed målbart areal og dermed satt som en loftsetasje, så større takhøyde på loft/hems i dag en på snitt-tegninger. Ingen plantegning av hems/loft. Dette er søknadspiktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: CTC varmepumpesystem - service sist i september 2025 - skiftet ekspansjonskar.
Montert utekran i september 2025.
Montert ny vask på bad i april 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør
	Ingunn Sulebak Haugen og Bergljot K. Sulebak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	158	6		0	1385.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fokhaugvegen 126

Hjemmelshaver

Sulebak Bergljot Kjølseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fokhaugen/Overøye. Fin beliggenhet med utsikt.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område for fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1385 kvm - Grusa innkjørsel, singel mellom hytte og støttemur, terrasse, plen og ellers naturtomt. En støttemur bak hytta, en redskapsbod som også ligger bak hytta samt et vedskjul vest på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Infoland	25.03.2026		Gjennomgått	14	Nei
Fasadetegning	04.01.2011		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning	27.01.2012		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.02.2016		Gjennomgått	1	Nei
Makrikkelbrev	06.03.2025		Gjennomgått	20	Nei
Reguleringskart	25.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	15.04.2026	Korrigerer etter tilbakemelding.
3	15.04.2026	Korrigerer av skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB1239>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0034/26	
Selger 1 navn	
Ingunn Sulebak Haugen	
Gateadresse	
Fokhaugvegen 126	
Poststed	Postnr
STORDAL	6250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bergljot Kjølseth Sulebak	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: ISH

1

Document reference: 2-0034/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: ISH

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ordinært arbeid ved bygging av terrasse og uthus

Arbeid utført av

MERK AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Det er foretatt service på varmepumpe i september 2025. Montert frostfri utekran i september 2025. Det er montert ny servant på bad i april 2026. Alt arbeid utført av Sunn-Rør AS

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Ingunn Sulebak Haugen	fe818ea749d1dd5b1830d 36d31a4bc77e70e449e	10.04.2026 18:21:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0034/26

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

Nabolagsprofil

Fokhaugvegen 126

Høyde over havet

462 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 24 min	🚫
🚶	Vad bru	14 min	🚫
	Linje 210	12.5 km	
🚶	Mo	14 min	🚫
	Linje 210	12.7 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 15 min	🚫
Molde	2 t 39 min	🚫
Ulsteinvik	2 t 43 min	🚫

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Dreges Hotell	1 t 11 min	🚫
---	---------------------	------------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 154 m
- 33 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Stordal Alpinsenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrek i anlegget: 4

Sport

⚽	Kirkebø stadion	18 min	🚫
	Ballspill, fotball, friidrett	17.1 km	
⚽	Stordalshallen, idrettshall	18 min	🚫
	Aktivitetshall	17.1 km	
🏊	Stranda Treningssenter	1 t 11 min	🚫

Dagligvare

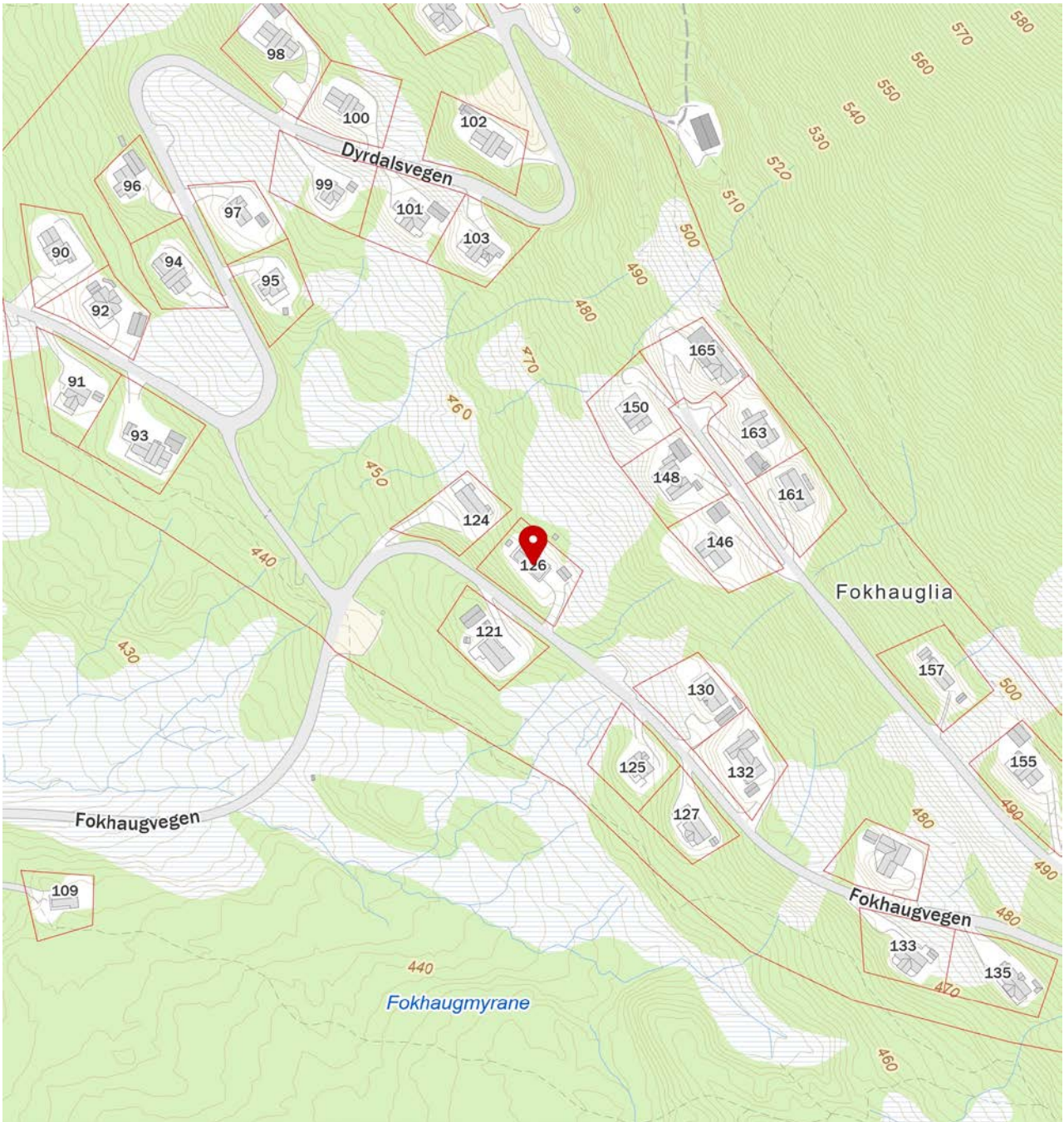
Joker Stordal	19 min	🚫
Søndagsåpent	17.9 km	
Coop Prix Stordal	20 min	🚫
Post i butikk, PostNord	18.3 km	

Varer/Tjenester

🏪	Vitusapotek Stranda	1 t 11 min	🚫
🍷	Stranda Vinmonopol	1 t 11 min	🚫

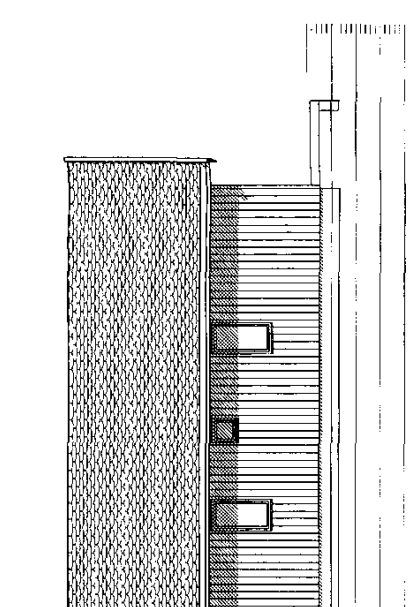
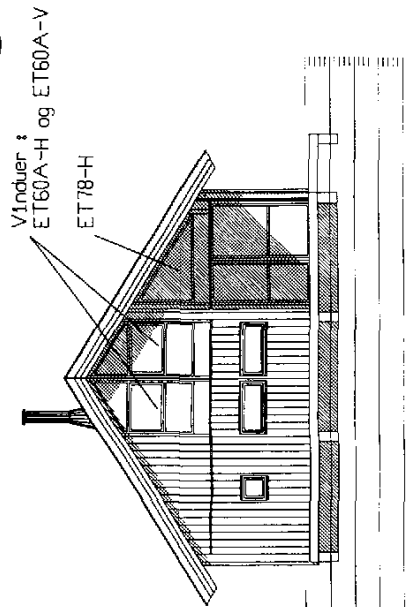


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

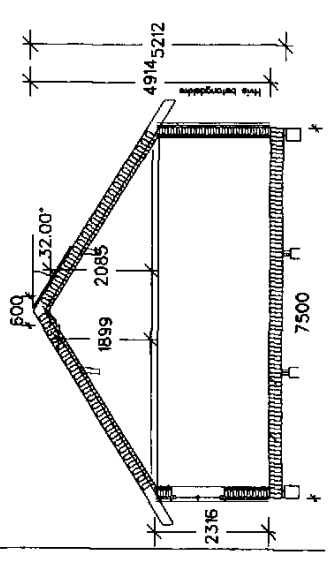
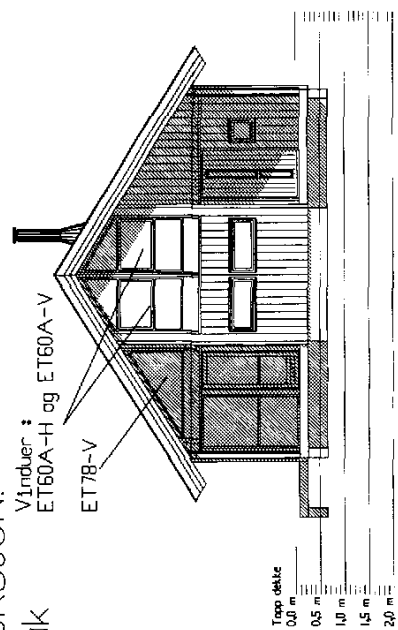
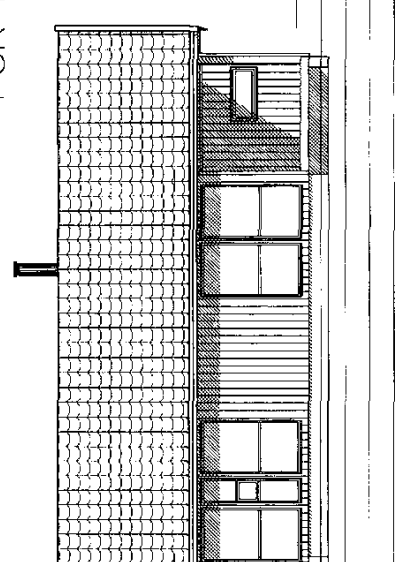


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

E1



NBI
FOR PRODUKSJON.
32° tdk



FOR INTEGNING AV TERRENGPROFIL:
EKSISTERENDE TERRENG = STIPLET LINJE
PLANERT TERRENG = HELT RUKKET LINJE

NBI Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

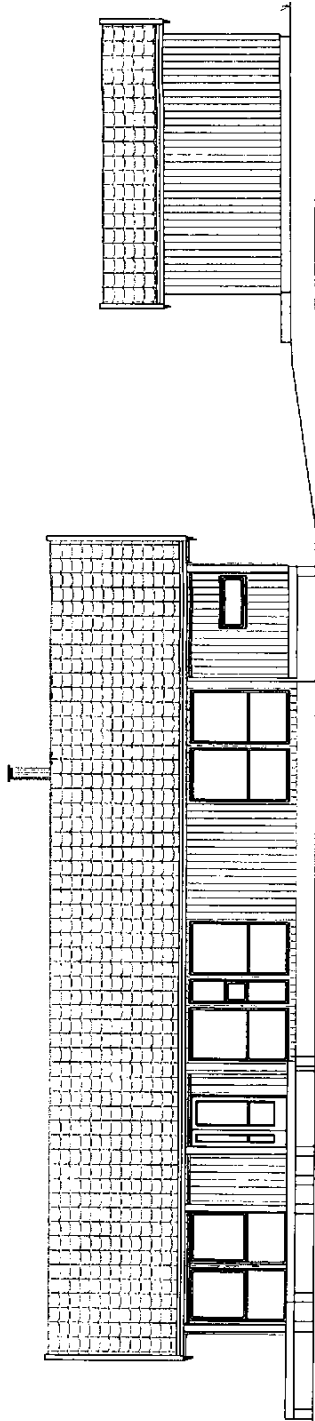
SALTDALSHYTTA
8255 RØKLAND
Tlf: 75681600 Fax: 75681610
E-post: post@saltdalshytta.no

01_09.07.2012 IT Takvinkel, vind, gang, der vs, Linnegavsekkeren

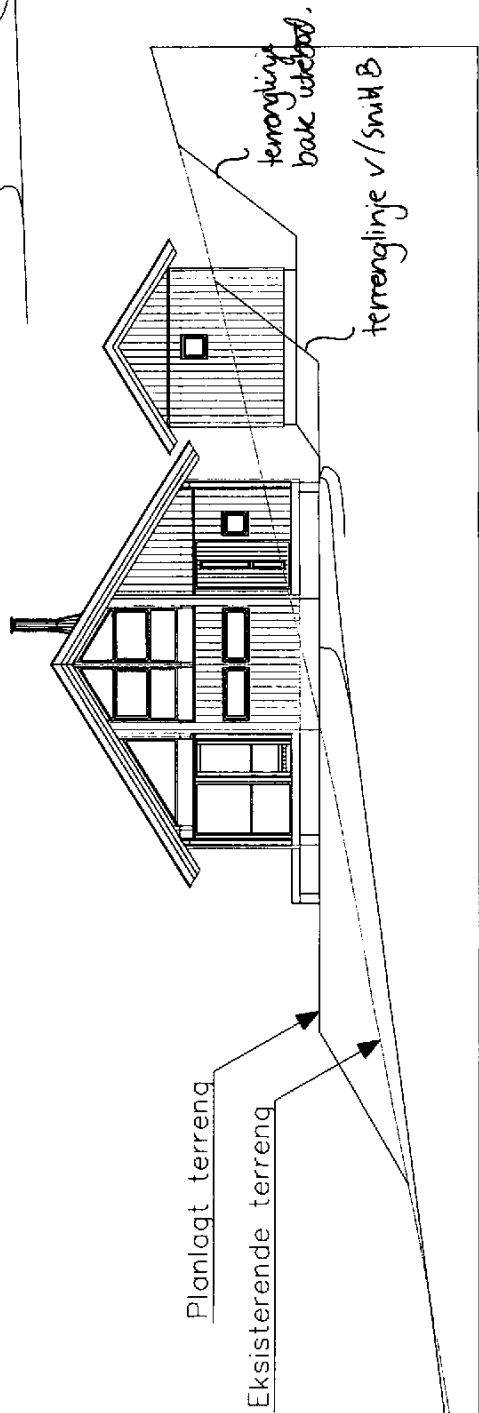
Dokument	Jan_Arne_Sulebak	Typer	L964-A UTEN pergola
Bearbeitt		Dato	04.01.2011
Prosjekt	44304	Tegnert	
Kommune		Tegnr. i	1531
Grav		Arkt	502
Byggherre	FASADER		

Saltdalshytta AS, Havnveien 11, 8255 Røklund, 75681600

83



Snitt A-A



Snitt B-B

BYGGMELDINGSTEGNING

Terrangssnitt A-A og B-B

Tilskillevnr: 10116/12

Prosjekt: 10116-12

Arkitekt: FREDRIKSSON

Dato	03.05.2012
Arkitekt	TH
Målestokk	1 : 100
Prosjekt	10116-12
Arkitekt	AS
Opparbeider	Haugen Ingeniørkontor AS
Opparbeider	www.haugen.no

718	04/03/12
718	04/03/12

A. Privat bygning, lgt til utleide, enebol. enebol. utl.
 Bnr. Brevdrammen g16/12

Kommune
Stordal (1526)

Ferdigattest

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

Ansvarleg søker (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Byggmester Pål Søvik AS Åregjerdet 9A 6018 Ålesund	Jon Arne Sulebakk Nedre Åsemulvegen 14 6018 Ålesund

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Føkhauglia hyttefelt	158	6		

Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak Fritidsbustad/nybygg

Vedtak gjort av Stordal kommune	Vedtak dato 04.07.2013	Saksnr. 065/12
------------------------------------	---------------------------	-------------------

Dato sluttkontroll 27.11.2015	Kontrollansvarleg Byggmester Pål Søvik AS/
----------------------------------	---

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

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

Merknader -mellombels bruksløyve utsteda 26.09.2013
--

Underskrift		
Stad Stordal	Dato 10.02.2016	Stempel/underskrift Stordal kommune Teknisk stat Stig Arne Busch 6230 STORDAL

Kopi sendt til		
Funksjon UTF.	Namn Byggmester Pål Søvik AS	Adresse Åregjerdet 9A, 6018 Ålesund
PRO., UTF.	Rusånes Fabrikker AS	8255 Røklund
PRO., UTF.	Ufo Entreprenør AS	Pb. 6005 Postterminalen, 5892 Bergen
PRO., UTF	Ø. Uri & Sønn AS	Auregt. 17-19, 6230 Sykkylven
UTF.	Stian Hestad AS	Solevågsvegen 188, 6037 Eidsnes



Fjord
kommune

Deres ref./deres dato:

SULEBAK BERGLJOT
KJØLSETH
ØVREVOLLEN 1
6018 ÅLESUND

Vår ref.:
Eirin Solvang

Dato: 01.12.2025

SULEBAK JON ARNE
ØVREVOLLEN 1
6018 ÅLESUND

Resultat etter brannførebyggende tiltak

Tiltaksadresse: Fokhaugvegen 126-H0101
Gards- og bruksnr: 1578-158/6

Fjord kommune varsla brannførebyggende tiltak på eiendommen 1578-158/6, Fokhaugvegen 126-H0101 den 05.09.2025

Tiltak: Tilsyn
Status: Ikke utført
Årsak ikkje utført: Ikkje behov

Tiltak: Feiing
Status: Ikke utført
Årsak ikkje utført: Ikkje behov

Tiltaket vart ikkje gjennomført

Aktuelt regelverk

tilsyn og feiing er heimla i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.

Eigar si plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kjem fram i forskrift om brannforebygging § 6.
Kva krav som gjeld for saksbehandlinga vår kjem fram i forvaltningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Fjord kommune på telefon 41867913 eller på e-post til eirin.slattelid.solvang@fjord.kommune.no.

Med helsing

Eirin Solvang

Fjord kommune



VEDTEKTER

FØKHAUGLIA

HYTTEFORENING

§1

Foreningens navn er Føkhauglia hytteforening, Stordal.

§2

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

§ 3

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

§ 4

Følgende oppgaver tilligger styret:

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

§5

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

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

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av august.
Ekstraordinært årsmøte arrangeres når dette kreves av styret eller 30 % av medlemmene og skal da behandle de saker som kreves behandlet.
Innkallelse til årsmøtet skal skje skriftlig (innkalling pr e-post regnes som skriftlig) med to ukes varsel. Med innkallelsen skal det ligge ved forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal:

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

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

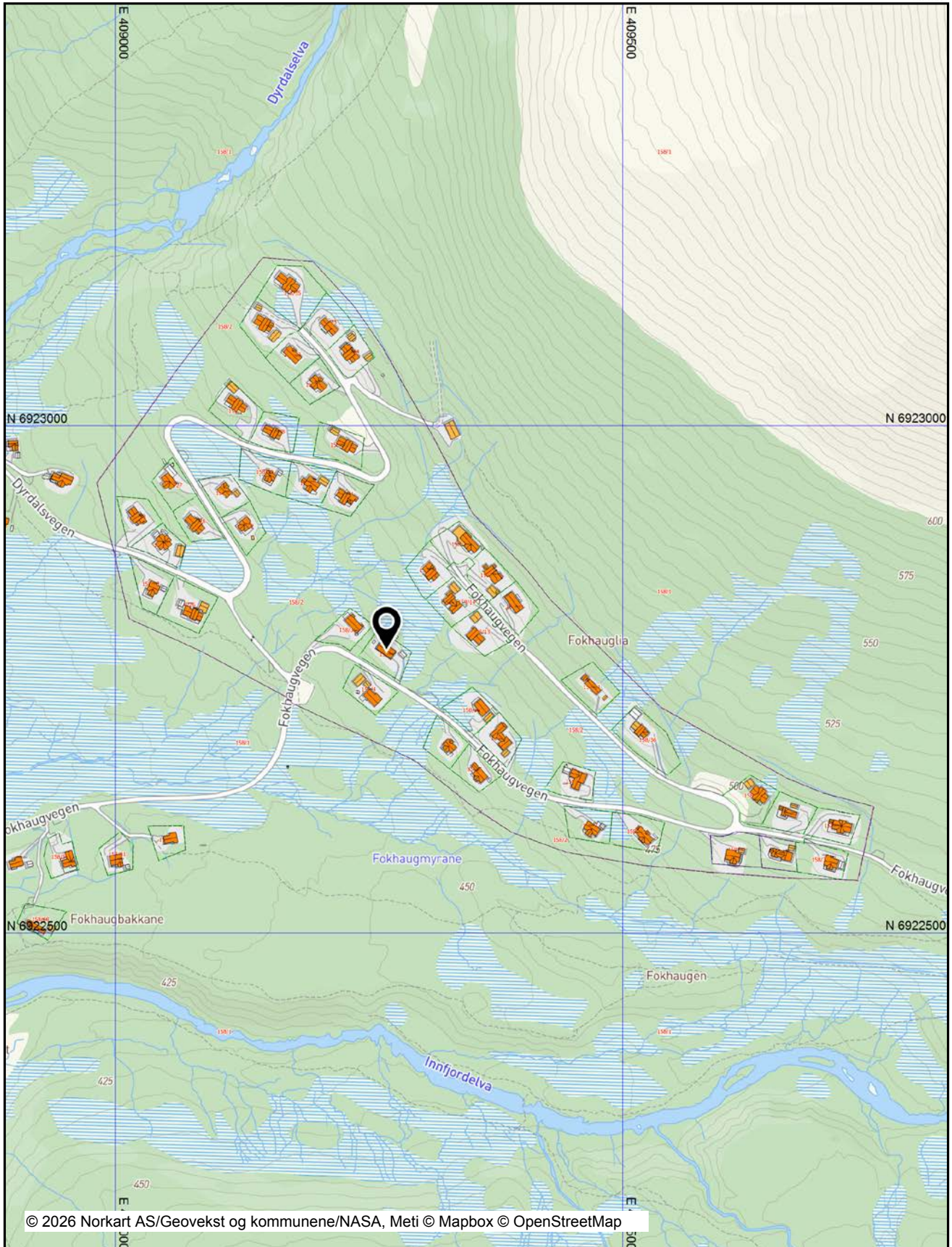


Situasjonskart

Dato: 17.04.2026

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N






© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring


Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

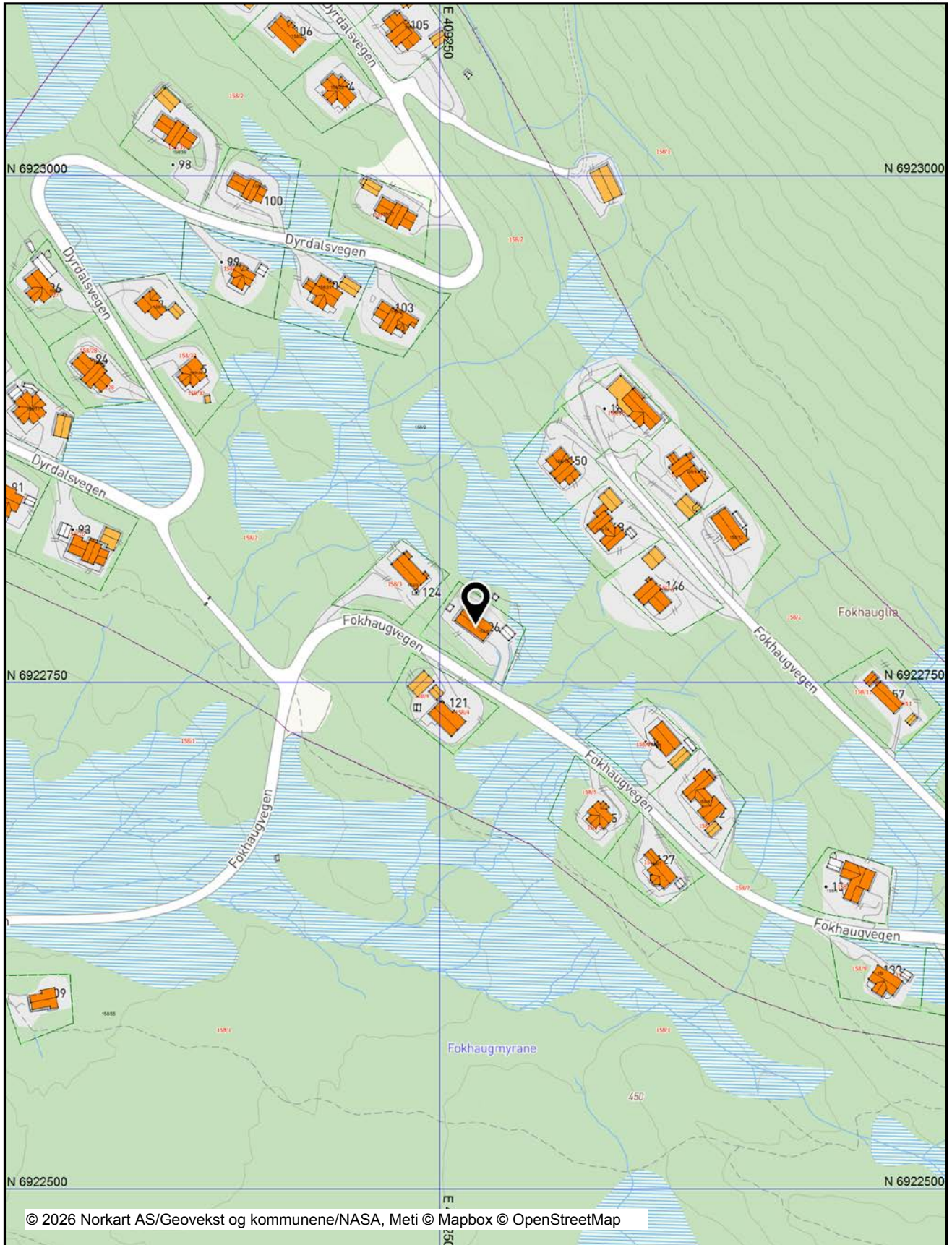


Fokhaugvegen 126

Dato: 17.04.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N






© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring


Eiendomsinformasjon

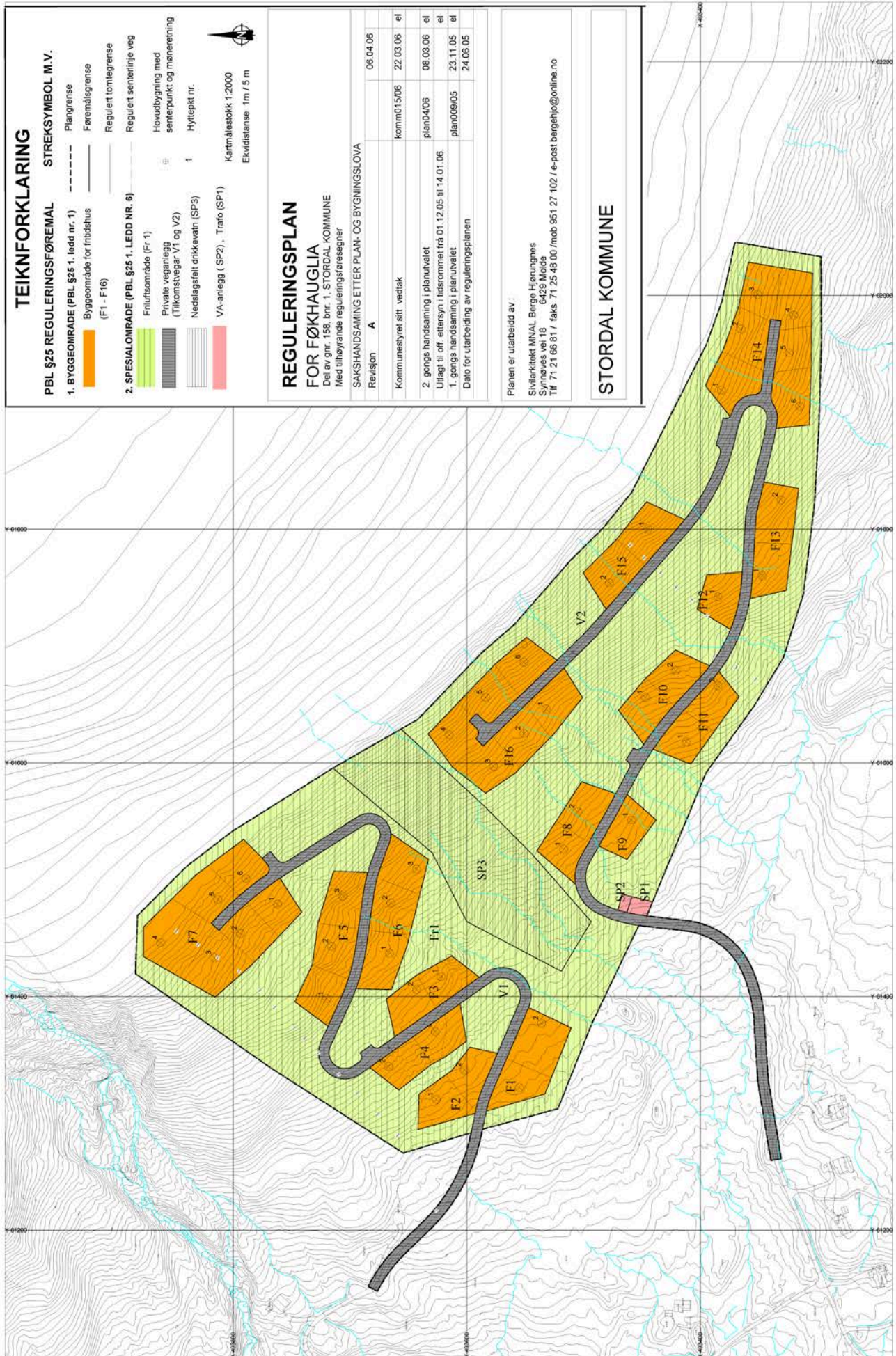
-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående



TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL STREKSYMBOL M.V.

- 1. BYGGEOMRADE (PBL §25 1. ledd nr. 1)**
- Byggeområde for fritidshus (F1 - F16)

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

- Fritidsområde (Fr 1)
- Private veganlegg (Tilkomstvegar V1 og V2)
- Nedslagsfelt drikkevann (SP3)
- VA-anlegg (SP2), Trafø (SP1)



REGULERINGSPLAN

FOR FØKHAUGLIA

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

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon	A	06.04.06
Kommunestyret sitt vedtak	komm015006	22.03.06 el
2. gangs handsaming i planutvalet	plan04006	08.03.06 el
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet frå 01.12.05 til 14.01.06	plan009/05	23.11.05 el
1. gangs handsaming i planutvalet		24.06.05 el

Planen er utarbeidd av:

Sivilarkitekt MNAL Berge Hjørungnes
Synneves vei 18 6429 Molde
Tlf 71 21 66 81 / faks 71 25 46 00 / mob 951 27 102 / e-post bergehjo@online.no

STORDAL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

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

§ 1. PLANENS FORMÅL:

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

§ 2. GENERELT:

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

2.2 Planområdet er inndelt i følgjande formål:

Byggeområde (PBL § 25 1. ledd nr. 1):

Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

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

Friluftsområde, (Fr 1).

Område for VA-anlegg (Sp 1).

Område for trafostasjon (Sp 2).

Nedslagsfelt for drikkevatt (Sp 3).

Private veganlegg (Tilkomstvegar V1 og V2)

§ 3.0 FELLESFØRESEGNER:

3.1 Plankrav.

3.1.1 Tiltak skal skje samla ut ifrå ein heilskapsplan. Illustrert vedlegg til denne planen er rettleiande for detaljplanlegging og søknader.

3.1.2 Tilkomstveg med møte - og snuplassar skal vere opparbeidd og fullført i full lengde før det kan søkast om løyve til oppføring av fritidshus som er knytte til den aktuelle vegen.

3.1.3 Ved byggesøknad for eit hovudhus, skal også plassering på evt. hus nr. 2 visast.

3.1.4 For å oppnå ei god tilpassing av bygningane til naturlege former på og varasjonar i terrenget, kan kommunen godkjenne at avstand mellom bygning og grense for friluftsområde kan vere minimum 2,0 meter.

3.1.5 Kommunen kan godkjenne at formålsgrensene vist på denne planen vert justerte horisontalt med 5 meter i alle retningar.

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

§ 4 BYGGEOMRÅDE:

4.1 Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

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

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

§ 5.0 SPESIALOMRÅDE:

5.1 Friluftsområde (Fr 1).

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

5.2 Område for VA-anlegg (Sp 1)

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

5.3 Område for trafostasjon (Sp 2)

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

5.4 Nedslagsfelt for drikkevatn (Sp 3)

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

5.5 Veganlegg og parkering: (Tilkomstvegar V1 og V2)

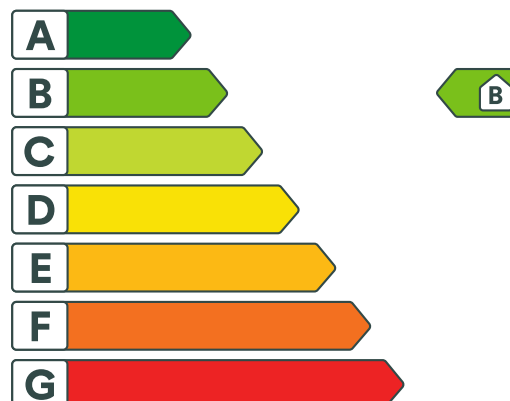
- 5.5.1 Tilkomstvegane (V1 og V2) får regulert breidde 9,0 meter og med 4,0 meter opparbeidd køyrebane. Hovudbygning bør ha minsteavstand 15,0 meter og uthus og mindre bygningar 12,0 meter frå senter veg. Mindre avvik kan tillatast der terrengforma gjer dette naturleg.
- 5.5.2 For god tilpassing til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

STORDAL, den _____

-ordførar-



Adresse Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282349
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300306997
Gårdsnummer 158	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 118,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
97,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
96,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 382 kWh



Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 tilsvarende 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

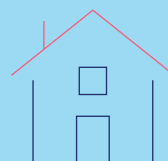
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0034/26

Adresse: Fokhaugvegen 126, 6250 STORDAL, gnr. 158, bnr.
6 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.04.2026

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ 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/