

Stordalsvegen 528

STORDAL

notar



Prisantydning Kr 1 600 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 202/205 kvm Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Stordalsvegen 528

Enebolig | Nydelig fjordutsikt | Sentralt m/
gangavstand til Stordal sentrum | Carport | Flott
syd- og vestvendt terrasse

Adresse	Stordalsvegen 528 6250 STORDAL
Prisantydning	Kr 1 600 000,-
Omkostninger	Kr 41 090,-
Totalpris	Kr 1 641 090,-
BRA-i/BRA Total	202/205 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1966
Soverom	3
Etasje	2

Enebolig med flott beliggenhet og nydelig fjordutsikt mot Stordalsvika og Storfjorden. Gangavstand til Stordal sentrum. Asfaltert tilkomst og biloppstillingsplass på østsiden av huset samt carport mot vest. Fin og romslig flislagt terrasse med syd og vestvendt orientering. Ny og solid forstøtningsmur ved inngangspartiet mot nordøst. Huset fra 1966 går over 2 etasjer og er en innholdsrik bolig. I underetasjen er det stue, kjøkken, bad, soverom, gang og 3 boder. Det er også egen inngang fra østsiden. Det gjøres dog oppmerksom på at denne etasjen ikke er bruksendret fra originale byggetegninger. I hovedetasjen finner vi stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, hall, trapperom, vindfang og bod. Det vil være naturlig med oppussing av huset.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	33
Vedlegg	36
Budgivning	99

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende rett vest for Hovslia i Stordal kommune. Nærbutikker, småbåthavn og bussholdeplass i Stordal sentrum i gangavstand. Stordal skule, Stordalshallen (fleirbrukshall) og Kirkebø stadion ca 1,9 km. Turområder på fjellet i umiddelbar nærhet. Til skianlegg på Arena Overøye/ Stordal Alpinsenter er det ca 16 km. Til Spjelkavik og Moa i Ålesund er det ca 52 km. Eiendommen har fin utsikt mot Stordal sentrum og fjorden.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stordalsvegen 528, 6250 STORDAL

OPPDRAKSNUMMER

1-0166/25

SELGER

Tore Einar Hove iht salgfullmakter.

MATRIKKE

Gårdsnummer 127, bruksnummer 108, i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 1.788 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i ei sørvendt skråning. Den er opparbeidet med plen, beplantning, asfaltert vei samt en opparbeidet parkering sammen med nabo mot øst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.09.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1966

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1999. Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker endel fra 1999, nedløpsrør er ført ned i rør, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn for feier mot nord og snøfangere mot sør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og endel fra 1999 på et mindre tilbygg. . Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1999. Boden har denne gamle ytterveggen med kledning fra byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmen fra 1999/2000 i 1.etg. 2 dører fra 1999/2000 . Dør til utvendig bod også fra 1999/2000. Ellers så er dører fra byggeår. Det er utgang fra stue til sørvestvendt flislagt terrasse på cirka 25 m². Det er rekkverk i aluminiums og glass. Denne terrassen ligger på tak av carport med betongdekke. Det er montert terrassemarkise. Betongtrapper samt 2 mindre ståltrapper ved 2 dører på terrassen. Deler av trapp mot vest er flislagt.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Det er påvist «bom» på flere fliser. Slike flislagte trapper er utsatt for dette. Noen sprekker i betongen er også registrert. For lavt rekkverk ved repos mot øst. Det mangler rekkverk på de mindre ståltrappene, som har en høyde på ca. 0,52 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale registrert på pipen i u.etg. Det står igjen dagtank og noe røropplegg på tidligere oljekamin.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 3 gjelder manglende rekkverk på murene der høye/terreng tilsier dette.

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er eldre støpejern sluk, rommet har et høyst usikkert tette og det har kun naturlig ventilering etc

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad u etg > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har en eldre støpejernssluk, det er kun dusjkabinett som har tilgang til sluken.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist en del rust på plater. Det er nokså kort avstand fra terreng og opp på taket mot nord, og det er ingen fysisk hindring for å komme opp på taket fra terrenget.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mot nord vil ikke snøfangere ha noen stor betydning da terrenget går nesten opp til taket.

Utvendig > Vinduer

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er over 25 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Noe oppsprekking i treverk registrert.

Utvendig > Vinduer i u.etg

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Takvindu/overlys

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det sprekker også opp i foring og noe rust rundt beslag.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene er godt skjermet og har i stor grad normal slitasjegrade, men enkelte dører er slitt og står foran vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i carport under terrassen påvist en del malingsavskalling i innvendig tak og en del på vegger som følge av fuktgjennomtrenging i tak/vegg.

Utvendig > Carport

Det er registrert fuktutslag i mur samt sprekkdannelse i mur.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrade utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har skader og slitasjegrade som tilsier utskiftning.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terrenget

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16-17 % i platene ved hulltakingen. Dette anses ikke som unormalt. Ved hulltakingen ble det påvist bruk av isopor, noe som ikke er en brannteknisk godkjent løsning. Dette medfører også at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger inne i vegg. I bakre deler av kjelleren er det påvist saltutslag på mur som følge av fuktighet i muren. Det er også registrert fuktskader i enkelte trevegger mellom bodene i bakre deler.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er begrenset adgang til deler av krypkjelleren, og inspeksjon er kun utført fra lukeområdet. Kryp kjeller anses som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er målt 21 % fuktighet i treverk i bjelkelaget ved lukeområdet, noe som er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er også påvist saltutslag på grunnmur, som skyldes fuktighet i muren. På ventiler i yttervegg er det registrert rustskader og ødelagt netting.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndlist på den ene siden av trappen, samt rekkverk på en liten del nederst i trappen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er registrert at varmpumpen er tilkoblet et ujordet el-punkt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er manglende avrenningsmulighet eller andre kompensierende løsninger fra varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/ el-fagmann.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 1.etasje > Overflater og innredning

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlige slitasje- og bruksmerker utover det som anses som normal slitasje for alderen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsonen til dusj/ badekar.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sluken fra byggeår som ligger på laveste punkt, eller så er det dårlig/lite fall på gulv og så å si flatt gulv i dusjsonen og ved badekar. Misfarging i fuger i dusj, dette blir det ofte med dårlig fall mot sluk.

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

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Alder på sluk gjelder støpejernssluk.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring. Smurt membran ned på sluk uten klemring.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Ventilasjon

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

Utluft fra vifte går ut i uteboden.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist bruk av plast i vegg i vindfang. Det er ikke anbefalt å bruke plast i en slik veggkonstruksjon.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken u etg > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken u etg > Avtrekk

Det er mye støy fra viften, men begrenset effekt.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Våtrom > Underetasje > Bad u etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har 4 murvegger. Jømfør hovedkonstruksjon av rommet.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i område boligområde med felles avkjørsel til Reguleringsplan for bustadfelt Hovslia i Fjord kommune med ikrafttredelse 29.12.1970 med Planidentifikasjon 1526-197001.

Iht. Kommundelplan så ligger eiendommen i område avsatt til boligområde - nåværende.

Reguleringskart med tilhørende reguleringsbestemmelser samt utsnitt av reguleringsplaner og utsnitt av

kommuneplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

OPPVARMING

- Gulvvarme på bad i 1. etasje
- Det er installert varmepumpe - denne er datert november 2005, så antagelig montert i 2006.
- Boligen har mursteinspipe fra byggeår og peis med innsats i hovedetasje, samt vedovn i stue i underetasje. Det er avtrekksvifte på pipen.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende carport samt biloppstilling på østsiden.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse datert 26.05.1965 for nybygg - våningshus.

Det foreligger vedtak vedr. melding om tilbygg til bolighus datert 22.09.1999. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 02.09.1999 for tilbygg. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 21.06.1965, men det er avvik fra disse. Soverom mot

nordvest i 1.etg er byggemeldt som bod/brensel. Dette er tiltak som krever bruksendring.

Rom som er satt som trapperom i 1.etg står som sport/bod på tegninger. Dette er søknadspliktig tiltak.

Ene barnerommet er tatt inn i stue i 1.etg. Endret størrelse på vaskerom der litt av gang er tatt inn i arealet.

Ingen deler av u.etg er byggemeldt til oppholdsrom, her står det kun kjeller på tegningene. Dette er tiltak som krever bruksendring.

Carport fremgår ikke på tegninger. Det er flere steder endret plassering/størrelse på vindu/dører, samt det er endret takutstikk over veranda. Dette er søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/

tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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 2011.

INNHold

Underetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, soverom, gang, hall og 3 bodar.

1.etasje inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, hall, trapperom, vindfang og bod.

Sportsbod på ca. 3 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.09.2025, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Underetasjen har teppe, parkett og vinyl på gulv. Veggene har panel og tapet, og de innvendige takene består av panel og malte, glatte tak. Bodar i bakre del har betonggulv og murvegger.

Kjøkken i underetasje:

Det er i underetasjen en eldre, malt kjøkkeninnredning fra byggeåret. Det er en komfyr på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad u etg:

Badet i underetasjen er av eldre dato. Gulvet har epoksybelegg, og veggene er malt mur. Innvendig tak består av malte plater. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett. Det er montert stråleovn på vegg, samt en elektrisk vifte.

Hovedetasjen har lakkert tregulv, vinylbelegg og tepper på gulv. Veggene har malte flater, mens de innvendige takene består av himlingsplater, malt panel og malte, glatte tak.

Uteboden ved inngangspartiet har støpt betonggulv og enkle trekonstruksjoner på veggene, samt panel i taket.

Bad i 1.etasje:

Badet ble sist pusset opp/utvidet rundt 1999/2000. Badet har fliser på gulvet med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er badekar, dusjhjørne med skyvedør og innredning med servant. Det er også en stråleovn på veggen. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i 1.etasje:

Vaskerommet er av eldre dato. Rommet har flislagt gulv, epoksybelegg og malte plater på vegger, samt malte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar. Varmtvannstank er også montert på rommet. Rommet har en overlyskuppel som gir lysinnslipp.

Toalettrom i 1.etasje:

Toalettrommet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet, tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med toalett og eldre servant. Det er naturlig ventilasjon fra rommet.

Kjøkken i 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte, hvite fronter fra 1980- tallet. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser på vegg over kjøkkenbenken. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt. Det er vinylbelegg på gulvet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og noe fra 1999/2000 på badet i 1.etg. Det er stoppekran i hall i kjeller.
- Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår samt noe plast fra 1999/2000 til badet i 1.etg.
- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.
- Det er installert varmepumpe - denne er datert november

2005, så antagelig montert i 2006.

- Varmtvannstanken står på vaskerom og er på 150 liter - tanken er av eldre dato, sannsynligvis 1980-tallet. Eldre varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.
- Det er i sikringsskap påvist skrusikringer fra byggeår, samt ny måler i 2017.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 202 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 m² Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, hall og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 125 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, hall, trapperom, vindfang og bod

BRA-e: 3 m² Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Veranda.

IKKE MÅLBARE AREALER

Krypkjeller er ikke måleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 600 000,-

VERDITAKST

Kr 1 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 091,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing/tilsyn.

Avgiften fordeles over 4 terminer pr. år.

Fjord kommune opplyser om at Eiendommen har fritak for renovasjonsavgift pr. dags dato.

Kjøper må påregne eventuelle kostnader for dette.

Ifølge selger er de offentlig avgiftene for 2025 på rundt kr 15 800,-.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 527 009,- som primærbolig for 2021

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 897 233,- som sekundærbolig for 2021

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

1 600 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

40 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

41 090 Omkostninger totalt

56 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 641 090 Totalpris. inkl. omkostninger
1 656 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 659 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/104126-2/58 03.09.1965 BESTEMMELSE OM GJERDE

1965/104136-2/58 03.09.1965 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1578 GNR: 127 BNR: 5
Med flere bestemmelser

1965/104984-1/58 12.10.1965 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dvs. Det er gitt løyve til å legge kloakkledning gjennom riksveg en i Stordal ved eiendommen/Bakkebo gnr. 76 bnr. 108 i Ørskog.

1968/104831-1/58 18.12.1968 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1578 GNR: 127 BNR: 128
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dvs. Herr Ivar Holmen, eier av Granly gnr. 127 bnr. 128, gis herved bruksrett til vei fra sin eiendom, over Bakkebo gnr. 127 bnr. 108, til riksveg. Partene vedlikeholder veien over sine egne parseller. Videre skal Herr. Holmen ha bruksrett til vann- og kloakkledninger, beliggende ved Bakkebo's vestre grenser.
Vedlikehold av disse er felles, med like plikter for begge parter.

GRUNNDATA

1965/102977-1/58 23.06.1965 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 127 BNR: 5

2020/1517937-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1526 GNR: 127 BNR: 108

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/104126-3/58 03.09.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 127 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 1578 GNR: 127 BNR: 368
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er

gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

Epost: audun@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved

boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

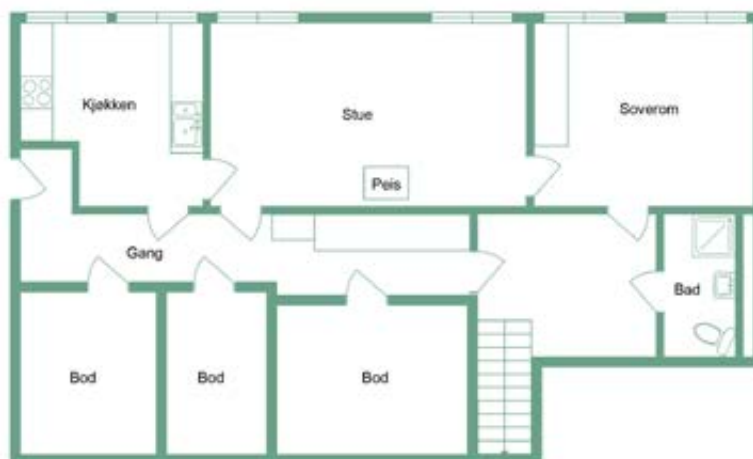
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

avsluttet.

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

Planskisse - underetasje



notar

Stordalsvegen 528

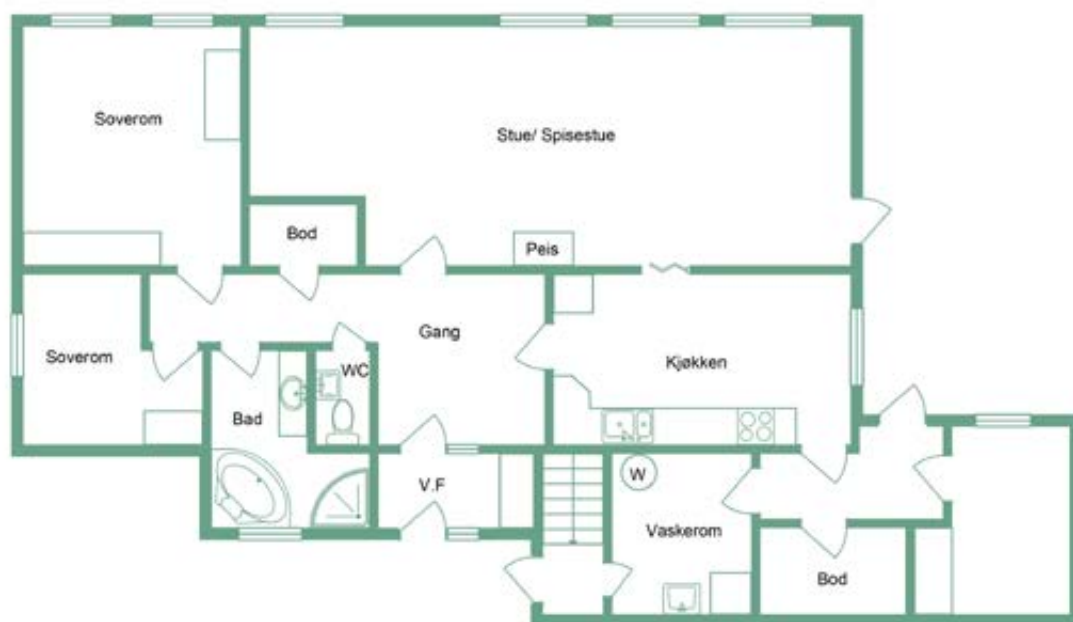
U Etg

notar.no

@notarsaleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Planskisse 1.etasje



Stordalsvegen 528

1 Etg

notar.no @notarasiesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STORDALSVEGEN 528

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring m/vedlegg
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Byggetegninger
- Byggeanmeldelse
- Vedtak angående melding om tilbygg
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stordalsvegen 528, 6250 STORDAL

 FJORD kommune

 gnr. 127, bnr. 108

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 18845-2757

Referansenummer: SY1110

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

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

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

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

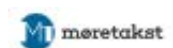
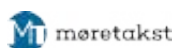


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1965/66. Den ble tilbygd og oppgradert en god del i 1999/2000. Boligen har hovedetasje + underetasje + krypkjeller.

Boligen er ca 60 år, og har endel konstruksjoner fra byggeår, jamfør Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1999. Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker endel fra 1999, nedløpsrør er ført ned i rør, ukjent videre rørsystem. Det er stigerinn for feier mot nord og snøfangere mot sør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og endel fra 1999 på et mindre tilbygg. . Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1999. Boden har denne gamle ytterveggen med kledning fra byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarm fra 1999/2000 i 1.etg. 2 dører fra 1999/2000 . Dør til utvendig bod også fra 1999/2000. Ellers så er dører fra byggeår. Det er utgang fra stue til sørvestvendt flislagt terrasse på cirka 25 m². Det er rekkverk i aluminiums og glass. Denne terrassen ligger på tak av carport med betongdekke. Det er montert terrassemarkise. Betongtrapper samt 2 mindre ståltrapper ved 2 dører på terrassen. Deler av trapp mot vest er flislagt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har lakkert tregulv, vinylbelegg og tepper på gulv. Veggene har malte flater, mens de innvendige takene består av himlingsplater, malt panel og malte, glatte tak. Uteboden ved inngangspartiet har støpt betonggulv og enkle trekonstruksjoner på veggene, samt panel i taket. Underetasjen har tepper, parkett og vinyl på gulv. Veggene har panel og tapet, og de innvendige takene består av panel og malte, glatte tak. Boder i bakre del har betonggulv og murvegger. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og peis med innsats i hovedetasje, samt vedovn i stue i underetasje. Det er avtrekksvifte på pipen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i fremre del av underetasjen. Boligen har betongtrapp fra byggeår. Det er håndrekke på ene siden, tette vegger på begge sider, bortsett fra nedre del på ene side. Innvendig har boligen finerdører, tredører og en trekkspliddør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje
Badet ble sist pusset opp/utvidet rundt 1999/2000. Badet har fliser på gulvet med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er badekar, dusjhjørne med skyvedør og innredning med servant. Det er også en stråleovn på veggen. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato. Rommet har flislagt gulv, epoksybelegg og malte plater på vegger, samt malte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar. Varmtvannstank er også montert på rommet. Rommet har en overlyskuppel som gir lysinnslipp.

Bad u etg

Badet i underetasjen er av eldre dato. Gulvet har epoksybelegg, og veggene er malt mur. Innvendig tak består av malte plater. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett. Det er montert stråleovn på vegg, samt en elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte, hvite fronter fra 1980-tallet. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser på vegg over kjøkkenbenken. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt. Det er vinylbelegg på gulvet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er i underetasjen en eldre, malt kjøkkeninnredning fra byggeåret. Det er en komfyr på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet, tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med toalett og eldre servant. Det er naturlig ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og noe fra 1999/2000 på badet i 1.etg. Det er stoppekran i hall i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår samt noe plast fra 1999/2000 til badet i 1.etg. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg. Det er installert varmepumpe - denne er datert november 2005, så antagelig montert i 2006. Varmtvannstanken står på vaskerom og er på 150 liter - tanken er av eldre dato, sannsynligvis 1980-tallet. Eldre varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg. Det er i sikringsskap påvist skrusikringer fra byggeår, samt ny måler i 2017. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Sannsynligvis er det betong med sparrestein i grunnmuren. Forstøtningsmur av betong. Deler av muren mot nord er støpt ny i 2025, for å sikre belastning av terreng mot nord bedre. Eiendommen ligger i ei bratt sørvendt skråning, terrenget er mot nord fylt helt inntil forstøtningsmur med takoverbygg i den østlige delen, men mot vest inn mot innredede rom. Utvendige avløpsrør er av støpejern e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er opplyst utskiftet på 1990-tallet. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

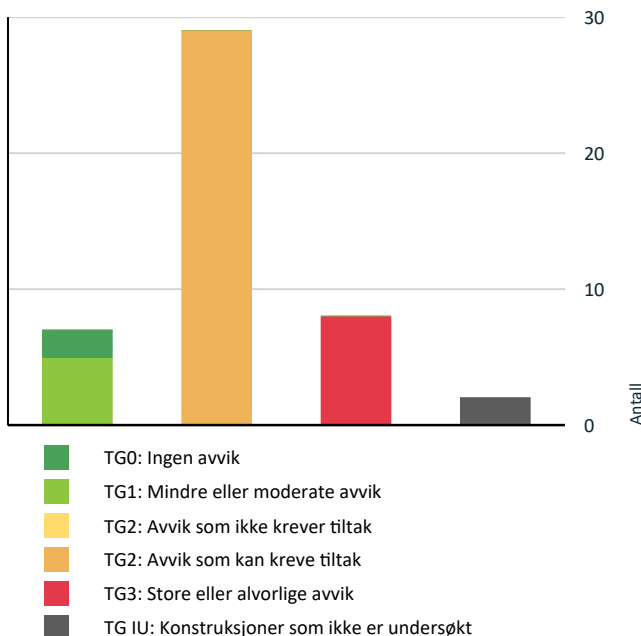
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom mot nordvest i 1.etg er byggemeldt som bod/brensel. Rom som er satt som trapperom i 1.etg står som sport/bod på tegninger. Ene barnerommet er tatt inn i stue i 1.etg. Endret størrelse på vaskerom der litt av gang er tatt inn i arealet. Ingen deler av u.etg er byggemeldt til oppholdsrom, her står det kun kjeller på tegningene. På snitt-tegning fremgår ikke kjeller som full etasje, men mer som krypkjeller. På fasadetegninger fremstår det som om det er en kjeller. Carport står ikke på tegninger. Det er flere steder endret plassering/størrelse på vindu/dører og andre justeringer. Endret takutstikk over veranda.

Flere av disse endringene krever søknad/godkjenning.

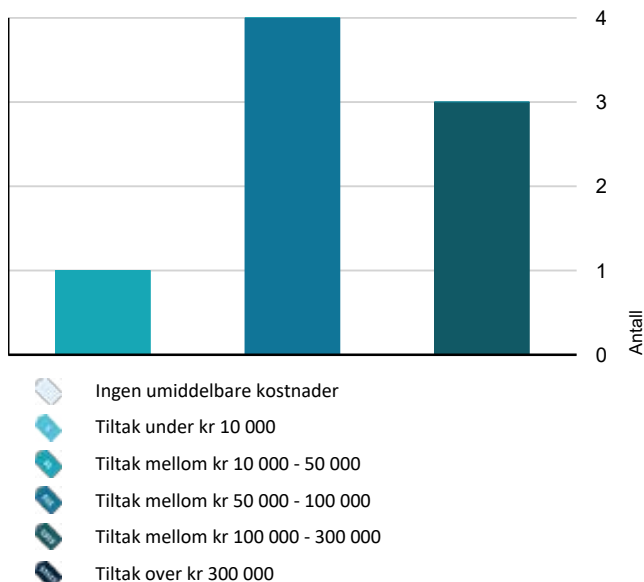
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Boligen ble oppført i 1965. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist «bom» på flere fliser. Slike flislagte trapper er utsatt for dette. Noen sprekker i betongen er også registrert. For lavt rekkverk ved repos mot øst. Det mangler rekkverk på de mindre ståltrappene, som har en høyde på ca. 0,52 m.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe knirk i gulv.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Brennbart materiale registrert på pipen i u.etg.
Det står igjen dagtank og noe røropplegg på tidligere oljekamin.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 3 gjelder manglende rekkverk på murene der høye/terreng tilsier dette



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Se også punkt om støttemur.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er eldre støpejern sluk, rommet har et høyst usikkert tette og det har kun naturlig ventilering etc.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil i vegg går i dag til bad, og ikke ut over tak/vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad u etg > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har en eldre støpejernssluk, det er kun dusjkabinett som har tilgang til sluken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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



Våtrom > Underetasje > Bad u etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist en del rust på plater. Det er nokså kort avstand fra terreng og opp på taket mot nord, og det er ingen fysisk hindring for å komme opp på taket fra terrenget.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mot nord vil ikke snøfangere ha noen stor betydning da terreng går nesten opp til taket.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er over 25 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Noe oppsprekking i treverk registrert.



Utvendig > Vinduer i u.etg.

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Takvindu/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det sprekker også opp i foring og noe rust rundt beslag.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er godt skjermet og har i stor grad normal slitasje, men enkelte dører er slitt og står foran vedlikehold.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i carport under terrassen påvist en del malingsavskalling i innvendig tak og en del på vegger som følge av fuktgjennomtrenging i tak/vegg.



Utvendig > Carport

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag i mur samt sprekkdannelser i mur.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16–17 % i platene ved hulltakingen. Dette anses ikke som unormalt. Ved hulltakingen ble det påvist bruk av isopor, noe som ikke er en brannteknisk godkjent løsning. Dette medfører også at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger inne i veggen.

I bakre deler av kjelleren er det påvist saltutslag på mur som følge av fuktighet i muren. Det er også registrert fuktskader i enkelte trevegger mellom bodene i bakre deler.



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren, og inspeksjon er kun utført fra lukeområdet.

Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller.

Det er målt 21 % fuktighet i treverk i bjelkelaget ved lukeområdet, noe som er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er også påvist saltutslag på grunnmur, som skyldes fuktighet i muren. På ventiler i yttervegg er det registrert rustskader og ødelagt netting.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndlist på den ene siden av trappen, samt rekkverk på en liten del nederst i trappen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er registrert at varmepumpen er tilkoblet et ujordet el-punkt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er manglende avrenningsmulighet eller andre kompensierende løsninger fra varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er i sikringsskap påvist skrusikringer fra byggeåret, samt ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Drenering Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	Alder på sluk gjelder støpejernssluk. Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring. Smurt membran ned på sluk uten klemring.
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Grunnmuren har sprekkdannelser.	 Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Ventilasjon Gå til side Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Utluft fra vifte går ut i uteboden.
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	 Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side Det er avvik: Det er påvist bruk av plast i vegg i vindfang. Det er ikke anbefalt å bruke plast i en slik veggkonstruksjon.
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 1.etasje > Overflater og innredning Gå til side Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlige slitasje- og bruksmerker utover det som anses som normal slitasje for alderen.	 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken u etg > Overflater og innredning Gå til side Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
 Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling Gå til side Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsonen til dusj/badekar.	 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken u etg > Avtrekk Gå til side Det er avvik: Det er mye støy fra viften, men begrenset effekt.
 Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv Gå til side Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er sluken fra byggeår som ligger på laveste punkt, eller så er det dårlig/lite fall på gulv og så å si flatt gulv i dusjsonen og ved badekar. Misfarging i fuger i dusj, dette blir det ofte med dårlig fall mot sluk.	
 Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.	

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra befaringen.

Anvendelse
Bolg



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker endel fra 1999, nedløpsrør er ført ned i rør, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn for feier mot nord og snøfangere mot sør. På tak ble beslag og takrenner fornyet i 1999/2000, og ved vinduer er beslag fra tidspunkt vinduene ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mot nord vil ikke snøfangere ha noen stor betydning da terrenget går nesten opp til taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Stedvis vedlikehold og noe oppgraderinger.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og endel fra 1999 på et mindre tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1999. Boden har denne gamle ytterveggen med kledning fra byggeår.

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmen fra 1999/2000 i 1.etg.

Vurdering av avvik:

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater fra 1999. Taket er delvis besiktiget fra taknivå og bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist en del rust på plater. Det er nokså kort avstand fra terrenget og opp på taket mot nord, og det er ingen fysisk hindring for å komme opp på taket fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør etableres en form for sikring for å hindre at uvedkommende kan bevege seg fritt ut på taket, da dette kan medføre fare for fallulykker og personskade.

Rust på takplatene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er over 25 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Noe oppsprekking i treverk registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Vinduer i u.etg.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i u.etg. Antagelig er disse vinduene over 30 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Takvindu/overlys

På vaskerom er det et overlysvindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det sprekker også opp i foring og noe rust rundt beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Anbefalt med utskifting grunnet alder. Dette er en utsatt løsning.

TG 2 Dører

2 dører fra 1999/2000. Dør til utvendig bod også fra 1999/2000. Ellers så er dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er godt skjermet og har i stor grad normal slitasjegrad, men enkelte dører er slitt og står foran vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til sørvestvendt flislagt terrasse på cirka 25 m². Det er rekkverk i aluminiums og glass med høyde på cirka 0,91 m. Denne terrassen ligger på tak av carport med betongdekke. Det er montert terrassemarkise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i carport under terrassen påvist en del malingsavskalling i innvendig tak og en del på vegger som følge av fuktgjennomtrengning i tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper samt 2 mindre ståltrapper ved 2 dører på terrassen. Deler av trapp mot vest er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist «bom» på flere fliser. Slike flislagte trapper er utsatt for dette.

Noen sprekker i betongen er også registrert.

For lavt rekkverk ved repos mot øst.

Det mangler rekkverk på de mindre ståltrappene, som har en høyde på ca. 0,52 m.

Konsekvens/tiltak

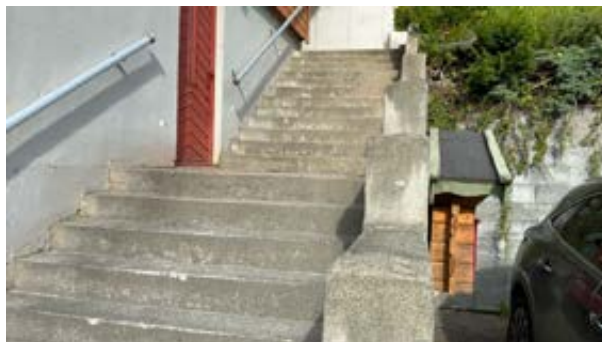
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres og høyder justeres for å redusere risikoen for fallulykker, men ikke krav utifra byggeår.

Fliser med "bom" bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner.

Sprekker i betongen bør repareres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og frostspreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Carport

Det er en carport med et gulvareal på ca 18 kvm under terrasse,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag i mur samt sprekke-dannelser i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av mur/betongplate for å tette sprekker og hindre videre fuktinntrengning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Hovedetasjen har lakkert tregulv, vinylbelegg og tepper på gulv. Veggene har malte flater, mens de innvendige takene består av himlingsplater, malt panel og malte, glatte tak. Uteboden ved inngangspartiet har støpt betonggulv og enkle trekonstruksjoner på veggene, samt panel i taket. Underetasjen har tepper, parkett og vinyl på gulv. Veggene har panel og tapet, og de innvendige takene består av panel og malte, glatte tak. Boder i bakre del har betonggulv og murvegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 21 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

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

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetg over en lengde på ca 2 m, og 31 mm gjennom hele rommet.

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

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring i forbindelse med fremtidig oppussing eller renovering, da dette ofte ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Konsekvensen av skjeve gulv og knirk kan være redusert bokomfort, økt slitasje og mulig forverring over tid.

Kostnadsestimatet er usikkert og gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater uansett skal oppusses.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og peis med innsats i hovedetasje, samt vedovn i stue i underetasje. Det er avtrekksvifte på pipen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale registrert på pipen i u.etg.

Det står igjen dagtank og noe røropplegg på tidligere oljekamin.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utstyr/dagtank etter tidligere oljekamin bør fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hele underetasjen ligger i bakre deler mot tilfylt terreng, hvor det er åpne murkonstruksjoner. Den vestlige delen av hovedetasjen ligger også mot tilfylt terreng. Hulltaking er foretatt i soverom i hovedetasjen, i hjørnet mot nordvest. Dette rommet ligger mot tilfylt terreng. I konstruksjonen er det påvist sponplate, papp, isopor og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16–17 % i platene ved hulltakingen. Dette anses ikke som unormalt. Ved hulltakingen ble det påvist bruk av isopor, noe som ikke er en brannteknisk godkjent løsning. Dette medfører også at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger inne i vegg.

I bakre deler av kjelleren er det påvist saltutslag på mur som følge av fuktighet i muren. Det er også registrert fuktskader i enkelte trevegger mellom bodene i bakre deler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktinntrengning og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur.

Bruk av isopor i veggkonstruksjonen bør fjernes eller erstattet med brannteknisk godkjente materialer, da dagens løsning utgjør en brannteknisk risiko og er en ikke-godkjent løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for sopp- og råteskader, samt forverring av eksisterende fuktskader i treverk og mur. Det vil være en fordel at alle rom mot tilfylt terreng har åpne murkonstruksjoner.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag i fremre del av underetasjen.

Det er adkomst via en mindre luke i gulvet på soverommet i underetasjen mot vest. Det er begrenset høyde i kryp kjelleren, cirka 30–40 cm, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Kryp kjelleren er derfor kun besiktiget fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset adkomst til deler av kryp kjelleren, og inspeksjon er kun utført fra lukeområdet.

Kryp kjeller anses som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Det er målt 21 % fuktighet i treverk i bjelkelaget ved lukeområdet, noe som er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er også påvist saltutslag på grunnmur, som skyldes fuktighet i muren. På ventiler i yttervegg er det registrert rustskader og ødelagt netting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre adkomst slik at hele kryp kjelleren kan inspiseres, for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det gjennomføres tiltak for å redusere fuktigheten i kryp kjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og vurdere å legge plast på grunnen.

Rustskadede ventiler og ødelagt netting bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp fra byggeår. Det er håndrekke på ene siden, tette vegger på begge sider, bortsett fra nedre del på ene side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndlist på den ene siden av trappen, samt rekkverk på en liten del nederst i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, samt rekkverk på nederste del av trappen, for å redusere risikoen for fall og personskafer. Manglende håndløper og rekkverk øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, tredører og en trekkspliddør mellom kjøkken og stue.

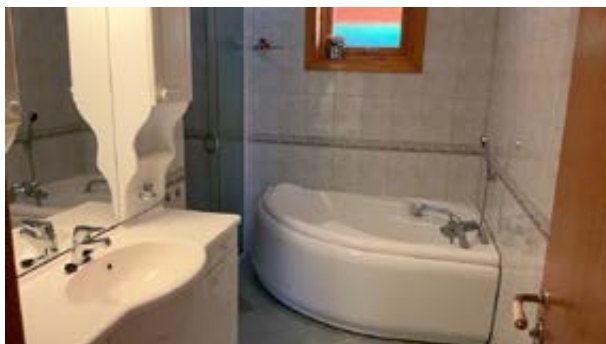
VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Badet ble sist pusset opp/utvidet rundt 1999/2000. Badet har fliser på gulvet med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er badekar, dusjhjørne med skyvedør og innredning med servant. Det er også en stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport



Oversikt bad 1. etasje

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsonen til dusj/badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Det er 3 sluker her i gulv, 2 plastsluker fra 1999 og en støpejernsluk fra byggeår.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk under innredning videre er det målt ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + kant med epoxybelegg e.l. ved dør. Det er ca 5 mm høydeforskjell til sluk i dusjsonen med begrenset lokalt fall på ca 2-3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sluken fra byggeår som ligger på laveste punkt, eller så er det dårlig/lite fall på gulv og så å si flatt gulv i dusjsonen og ved badekar. Misfarging i fuger i dusj, dette blir det ofte med dårlig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker og en eldre støpejernssluk, og ukjent tettesjikt/membran. Det kan tyde på at fliser ligger opp på et eldre epoxybelegg e.l. kombinert med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Alder på sluk gjelder støpejernssluk.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring. Smurt membran ned på sluk uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Støpejernssluk under innredning



Sluk i dusjsonen

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Utluft fra vifte går ut i uteboden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Koble rør så luften fra el-viften går helt ut på yttervegg.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i vegg i vindfang. Det er ikke anbefalt å bruke plast i en slik veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne plast fra innervegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato. Rommet har flislagt gulv, epoksybelegg og malte plater på vegger, samt malte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar. Varmtvannstank er også montert på rommet. Rommet har en overlyskuppel som gir lysinnslipp.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er eldre støpejern sluk, rommet har et høyst usikkert tette og det har kun naturlig ventilering etc.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt vaskerom



Sluk vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, tørt treverk.

UNDERETASJE > BAD U ETG

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er av eldre dato. Gulvet har epoksybelegg, og veggene er malt mur. Innvendig tak består av malte plater. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett. Det er montert stråleovn på vegg, samt en elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har en eldre støpejernssluk, det er kun dusjkabinett som har tilgang til sluken.

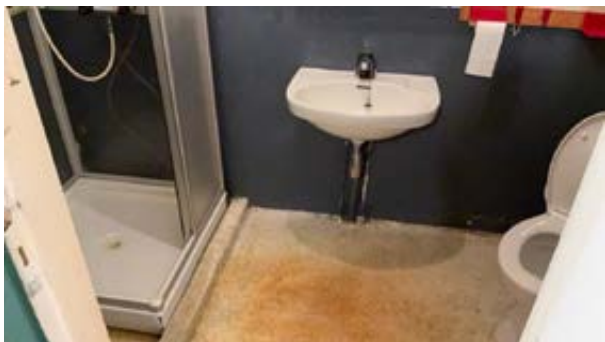
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad i underetasje



Sluk under kabinett i dusj

UNDERETASJE > BAD U ETG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har 4 murvegger. jamfør hovedkonstruksjon av rommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte, hvite fronter fra 1980-tallet. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser på vegg over kjøkkenbenken. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt. Det er vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlige slitasje- og bruksmerker utover det som anses som normal slitasje for alderen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversikt kjøkken hovedetasje

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN U ETG

Overflater og innredning

Det er i underetasjen en eldre, malt kjøkkeninnredning fra byggeåret. Det er en komfyr på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken i underetasje

UNDERETASJE > KJØKKEN U ETG

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mye støy fra viften, men begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av ventilator.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i første etasje har vinylbelegg på gulvet, tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med toalett og eldre servant. Det er naturlig ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil i vegg går i dag til bad, og ikke ut over tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom i hovedetasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og noe fra 1999/2000 på badet i 1.etg. Det er stoppekran i hall i kjeller. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår samt noe plast fra 1999/2000 til badet i 1.etg. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er installert varmepumpe - denne er datert november 2005, så antagelig montert i 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er registrert at varmepumpen er tilkoblet et ujordet el-punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

El tilkoblingen bør sjekkes nærmere av el-fagmann.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står på vaskerom og er på 150 liter - tanken er av eldre dato, sannsynligvis fra 1980-tallet. Eldre varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank i kjøkkenbenk i u.etg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Det er i sikringsskap påvist skrusikringer fra byggeåret, samt ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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.

1965

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jfr beskrivelse.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/betongstein,, sannsynligvis er det betong med sparestein i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Stedvis utbedring må påregnes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong. Deler av muren mot nord er støpt ny i 2025, for å sikre belastning av terreng mot nord bedre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 3 gjelder manglende rekkverk på murene der høye/terreng tilsier dette

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsoverslag er usikkert grunnet vanskelig tilkomst. Høyere kostnad kan påløpe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ny mur fra 2025, manglende rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei bratt sørvendt skråning, terrenget er mot nord fylt helt inntil forstøtningsmur med takoverbygg i den østlige delen, men mot vest inn mot innredede rom.

Muren ved inngangsparti er støpt ny i 2025.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Se også punkt om støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å vurdere om bakre deler av hovedetasjen kan benyttes som bod/vaskekjeller med åpne murkonstruksjoner og god utlufting, for å redusere risikoen for fuktskader i boligrom.

Tiltak mot terrengfall og vanninntrenging er utfordrende og kostnadskrevende grunnet brattheten på tomten, og kostnadsestimatet er derfor svært usikkert.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skader på bygningskonstruksjoner, det vil kunne være et alternativ at alle rom mot tilfylt terreng har åpne murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern e.l.

Utvendige avløpsledninger er fra 1965 utenom noe oppgradering ved tilkobling til offentlig nett. I starten var det sjøgående ledning.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er opplyst utskiftet på 1990-tallet. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Det er påvist dagtank innvendig i boligen, men ikke opplyst noe om at det er eller har vært nedgravde oljetanker, og heller ikke påvist synlige tegn på dette.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/202 m²

Enebolig: 2 Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Toalettrom, 2 Stuer, 4 Soverom, Trapperom, 6 Bod, Hall, Vindfang, 2 Gang, Hall m/trapp, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 3 700 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 196 beliggende i Stordalsvegen i Stordalen i Fjord kommune. Eiendommen ligger ca Stordal sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen ligger i ei bratt sørvendt skråning med gode sol og utsiktsforhold mot sør og utover fjorden. Boligen gjennomgikk en god del oppgradering og noe tilbygg i 1999, etter dette begrenset med oppgraderinger jfr Rapportsammendrag

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovslia 36 ,6250 STORDAL 148 m² 1966 4 sov	14-05-2024	2 190 000	2 075 000		2 075 000	14 020
2 Hovslia 101 ,6250 STORDAL 153 m² 1977 3 sov	13-02-2025	2 290 000	2 150 000		2 150 000	12 500
3 Hovslia 87 ,6250 STORDAL 177 m² 1979 5 sov	13-03-2024	2 290 000	2 200 000		2 200 000	12 429
4 Øvrebust 91 ,6250 STORDAL 230 m² 1982 5 sov	23-05-2023	2 990 000	2 800 000		2 800 000	12 174
5 Stordalsvegen 710 ,6250 STORDAL 182 m² 1949 5 sov	01-05-2025		1 750 000		1 750 000	9 615
6 Hovsstranda 18 ,6250 STORDAL 204 m² 1950 5 sov	17-02-2022	1 700 000	1 750 000		1 750 000	8 578
7 Hovslia 50 ,6250 STORDAL 172 m² 1974 4 sov	27-02-2023	1 350 000	1 300 000		1 300 000	7 558

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	2 860
Kommunale avgifter ca	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

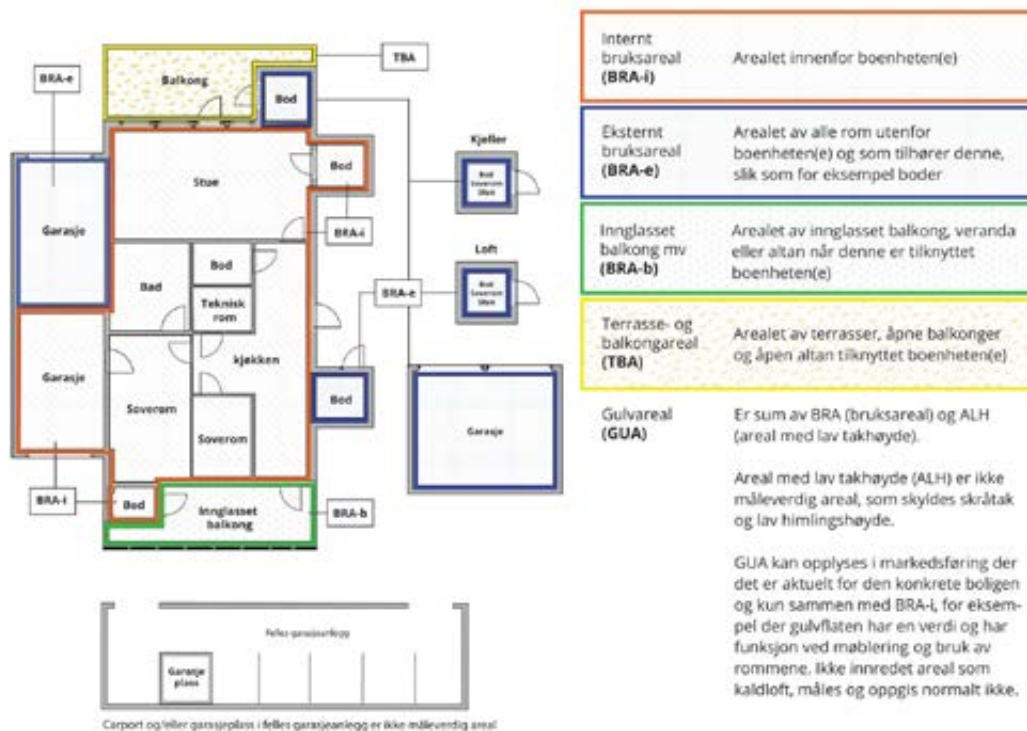
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	125	3		128	25
Underetasje	77			77	
Krypkjeller					
SUM	202	3			25
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken 1.etasje, bad 1.etasje, vaskerom, toalettrom, stue, soverom, soverom, trapperom, bod, bod, hall, vindfang, gang 3	Sportsbod	
Underetasje	Bad u etg, kjøkken u etg, hall m/trapp, gang, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3		
Krypkjeller	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom mot nordvest i 1.etg er byggemeldt som bod/brensel. Rom som er satt som trapperom i 1.etg står som sport/bod på tegninger. Ene barnerommet er tatt inn i stue i 1.etg. Endret størrelse på vaskerom der litt av gang er tatt inn i arealet. Ingen deler av u.etg er byggemeldt til oppholdsrom, her står det kun kjeller på tegningene. På snitt-tegning fremgår ikke kjeller som full etasje, men mer som krypkjeller. På fasadetegninger fremstår det som om det er en kjeller. Carport står ikke på tegninger. Det er flere steder endret plassering/størrelse på vindu/dører og andre justeringer. Endret takutstikk over veranda.

Flere av disse endringene krever søknad/godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	127	108		0	1787.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stordalsvegen 528

Hjemmelshaver

Amdam Anne Berit Hove, Strøm Oddbjørg Helene
Hove, Hove Tore Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1966 beliggende i Stordalsvegen i Stordalen i Fjord kommune. Eiendommen ligger ca Stordal sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område hvor midtre del av tomte er regulert til boligbebyggelse, bakre del er regulert til friområde. nedre del er veggrunn og ikke regulert, mens hele eiendommen er i kommuneplan avsatt til bolig.

Om tomten

Tomten ligger i ei sørvendt skråning. Den er opparbeidet med plen, beplantning, asfaltert vei etc samt en opparbeidet parkering sammen med nabo mot øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke mottatt noe fra kommunen.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring		Dødsbo, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.06.1965		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.1999	Tegninger tilbygg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY1110>

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 Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0166/25	
Selger 1 navn	
Tore Einar Hove	
Gateadresse	
Stordalsvegen 528	
Poststed	Postnr
STORDAL	6250
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0166/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Einar Hove	0f575acc37d206fc282cc e1c579d9f9c33854a44	17.09.2025 13:15:54 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



Tiltakshaver: **Tore Hove**

Prosjekt: **Stordalsvegen 528**

Tegning: **Situasjonsplan**

GNR/ BNR
127/108

Kommune
Fjord

Målestokk:

Dato: 24.09.24

1:250

Sign.: 24.09.24 HV

Kontr.:24.09.24 HV

HEMAR PROSJEKT AS

SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL

Fjellvegen 19 6265 Vatne MOBIL 90 10 56 85

Tegningsnr.

2418- 01



Stordalvegen
Fjord

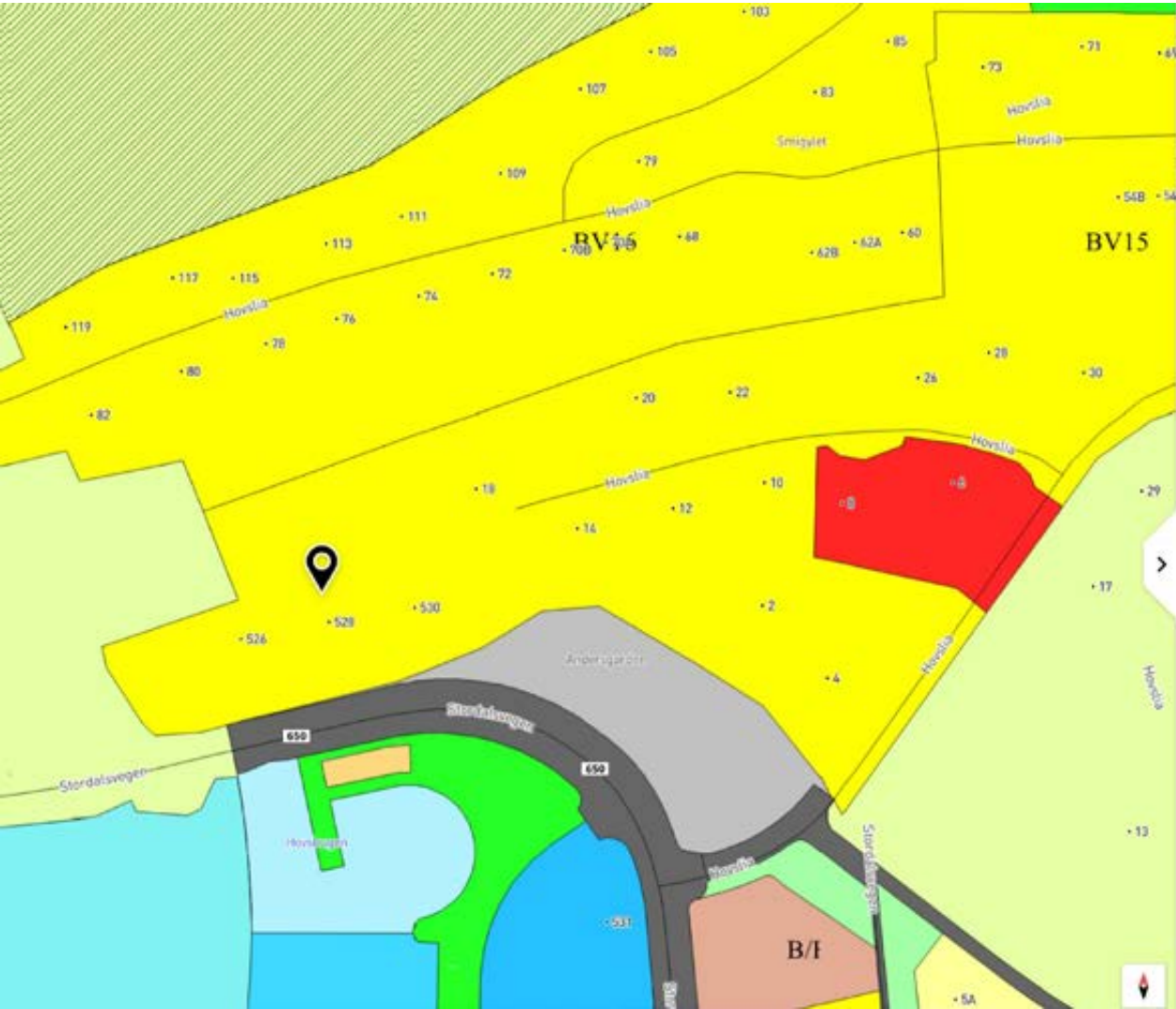
[Del adresse](#)

Kartlagsinfo for valgt pu

Reguleringsplan	
Reguleringsformål	
Formål	Bolig
Planidentifikasjon	1529
Vertikalnivå	På g
	late
Vis i kart	Plan

Reguleringsplan	
Planidentifikasjon	1529
Vertikalnivå	På g
	late
Planstatus	Endi
	an
Plannavn	Reg
	usta
Planbestemmelse	Plan
	de k
Ikraftredelsesdato	29.1
Lovreferanse	PBL
Vis i kart	Plan

[Sjekk flere kartlag](#)



127/108

Kommune
Fjord

Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

☐ Reguleringsplan

Reguleringsformål

Reguleringsplan

☒ Kommuneplan

Arealbruksområde

Planidentifikasjon 2003AR

Arealbrukstatus Nåværende

Arealbruk Boligområde

[Vis i kart](#)

Ukjent kartlag

Jord- og flomskred, aktsomt

Skredtype 13

Vurderingskvalitet Nokså god

[Vis i kart](#)

☐ **Terrengform**

Høydekurve

Høydekurve

Høydekurve

Fra Dynkorn

Klubb

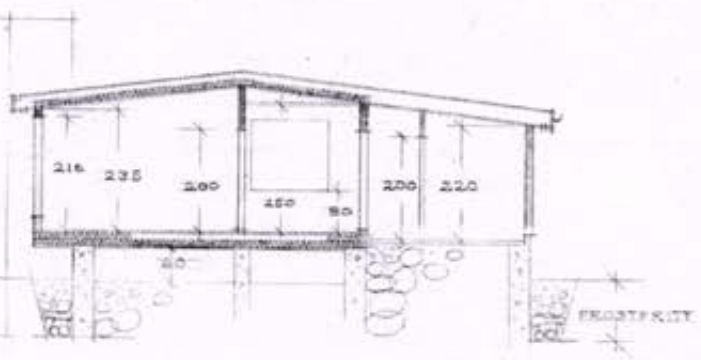
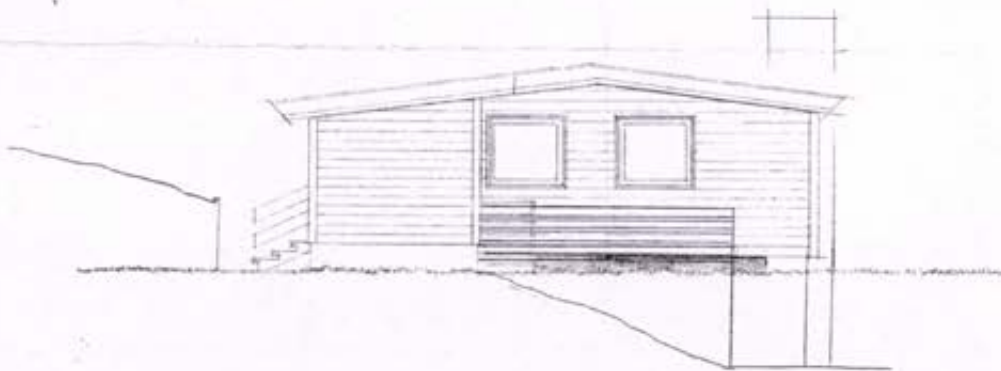
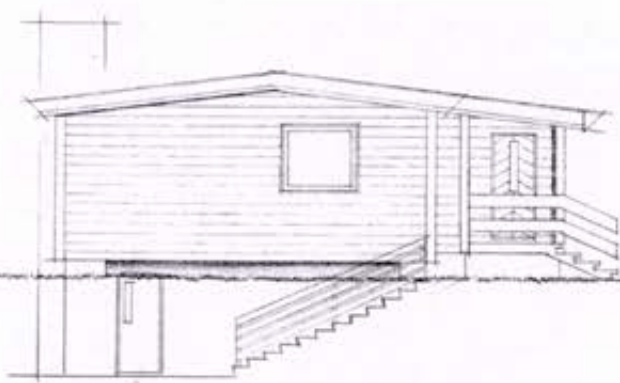
Blm lavatr

Blm flomål

+ 22 m

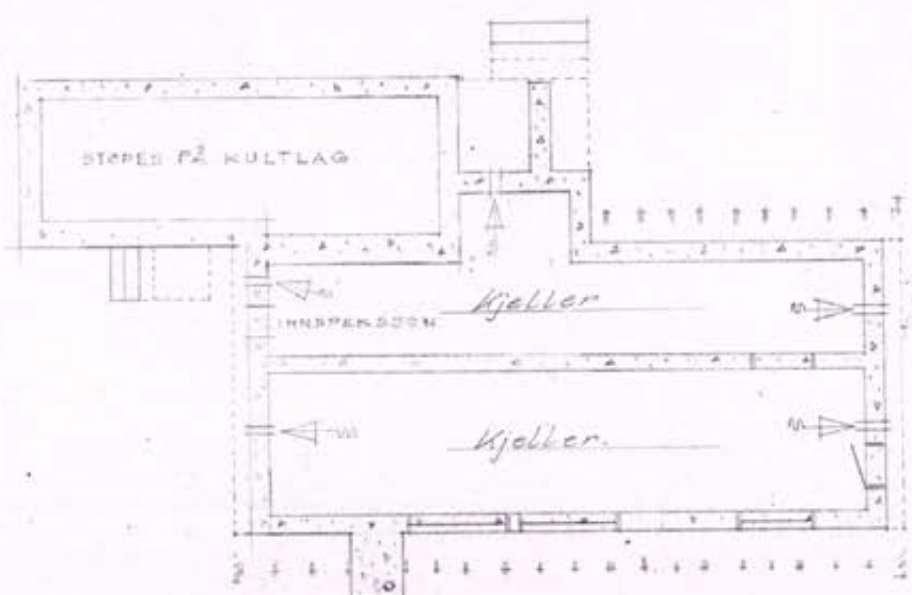
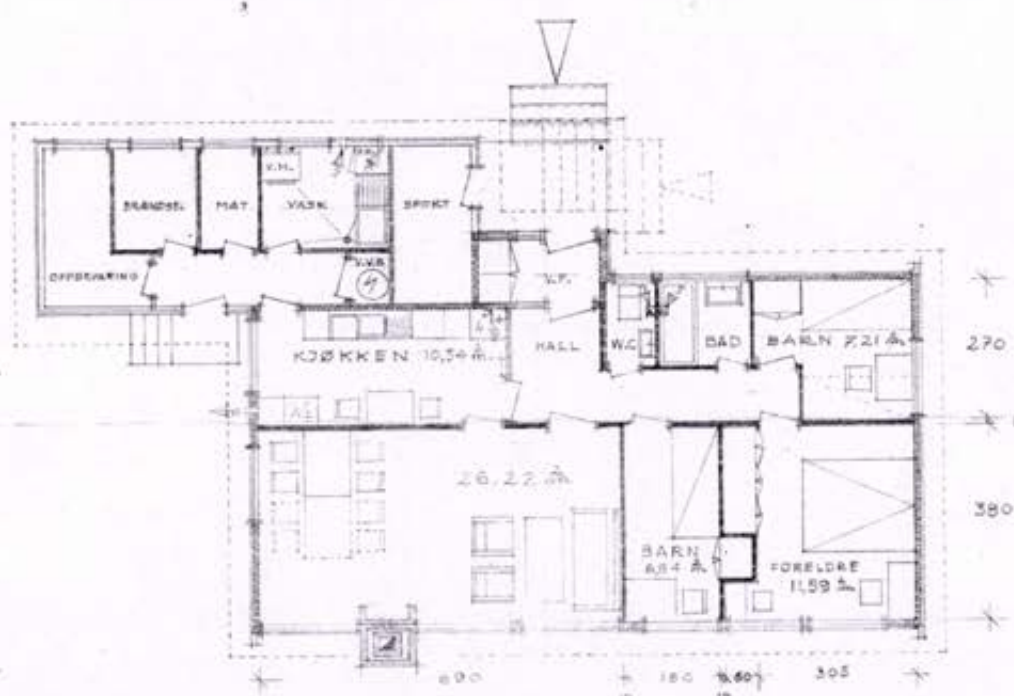
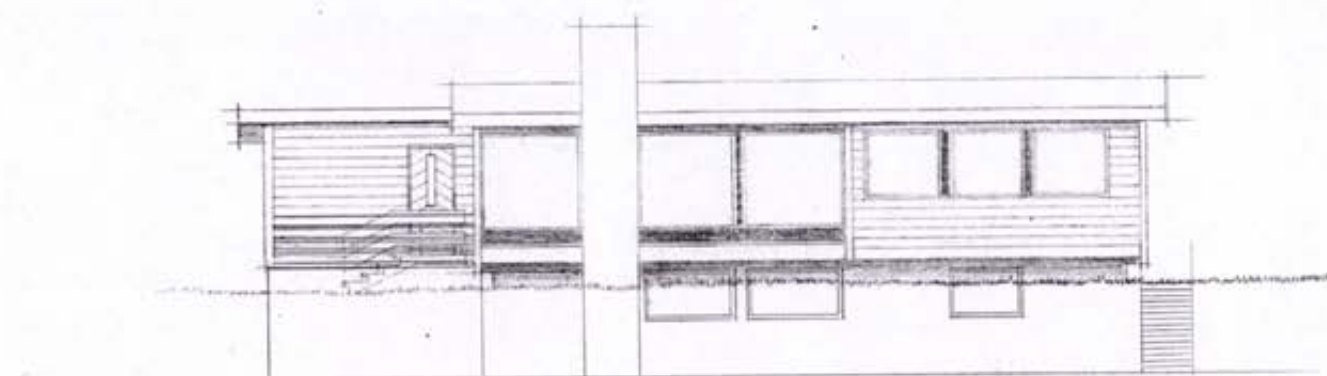
Utsnitt av eiendel av reguleringskartet
for HOVE
STORDAL HERAD

Med framlegg til tomteregulering
Målestokk = 1:1000
EKVD 5m Einar Hove.



GODKJENDT 21/6 1965.
ØRSKOG BYGNINGSLEAD
Hans Petter Faurley

<i>Einar Høve</i>	
TYPE nr. 1001	
ENEBOLIG, 80 m ² NETTO	
MÅL: 1/100	TEGN.
A/S ØKONOMIBYGG	
ÅLESUND 16. OKT. 1964. RETTET 28. OKT. 1964	



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Godkjendt 21/6 1965
ØRSKOG BYGNINGSRÅD

Rich. Andvard, Bl. 672.

Lars Petter Tausk

J.nr. _____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Ørskog

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. passus 1 a

ge. nr. 46 m 5 gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerde verdi av byggearbeidet²⁾ _____

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>ca 1800</u>	m ²
Eldre bebyggelse areal	<u>0</u>	m ²
Areal av nybygg	<u>106</u>	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<u>106</u>	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *To sett tegninger med planer, snitt og fasader + kark.*
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2—4.) *Seuue*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Kloakk til sjøen*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: *Fri tilleggende*
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *Løgn*
- § 132, passus 3. Naboforhold: *Fasade er ikke sendt*
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *Løgn*
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: *I samsvar med kark*
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: *Løgn*
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: *I samsvar med tegn.*
- § 66, passus 3. Sokkelframspring: 
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: 
(Se dept. forskrifter kap 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Løper

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

4, - m

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)

Tu, lett bindingsv.

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Gulv og himling som lyddulagsfelt

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Undulagspapp + Shingel A

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Sammen
med tegning

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

— - —

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:

— - —

§ 109.

Klosetter:

1 stk.

§ 148.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Ålesund den *26/5 -* 19 *65*

A/S ØKONOMIBYGG

anmelder

Ålesund

Adresse:

Ålesund

Le Kirkevej
Ålesund

byggherre

Adresse:

Østlind

ansvarshavende.

Adresse:

*- det folk trivst!*

Einar Kåre Hove

6250 STORDAL

*Sakshandsamar: Stig Busengdal*Myndighet:
MELDINGSSAKER HTSVetaksdato:
05.10.99Saksnr:
8

Avslag:

Lov:

*Dykkar ref:**Vår ref:*
STIGB/1999/2292/ L42*Dato:*
22.09.1999**GNR.127 BNR.108 EINAR KÅRE HOVE- MELDING OM TILBYGG TIL
BUSTADHUS****Vedlegg, framlagd til bygningsrådet:**Situasjonsplan i M=1:1000, datert -
Byggemeldingsteikningar i M=1:100, datert -**Andre saksdokument (ikkje lagt ved):**

Kopi av nabovarsel, datert 30.08.-99

Søknaden:

Søknad i samsvar med PBL	: §86a
Eigedom/byggstadadresse	: gnr. 127 bnr. 108 Hove
Kartreferanse	: AV-102-1-5 X= Y=
Type arbeid	: tilbygg
Type bygg	: bustadhus
Tiltakshavar/meldar	: Einar Kåre Hove, 6250 STORDAL
Dato for søknad	: 30.08.-99
Dato for underskrive nabovarsel	: 01.09.-99

Arealoversikt:

	M ² BTA	M ² BRA	M ² BA
Eksisterande bygg			*
Tilbygg/påbygg	8,5	7,5	*
Hovedplan -tilbygg			*
Etasjeplan	*	*	*
Underetasje	*	*	*
Kjeller	*	*	*
Loftsplan	*	*	*
Sum alle plan	8,5	7,5	*

For området gjeld vedteken reguleringsplan med reguleringsføresegner for Hovslia bustadfelt. Tilkomst til tomte frå privat veg. Løyve til avkøyrsla er gjeve.

Våre merknader:

-ingen merknad.

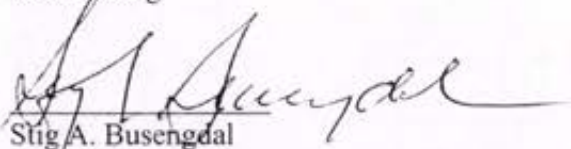
Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §86a godkjenner ein omsøkt tilbygg til bustadhus.

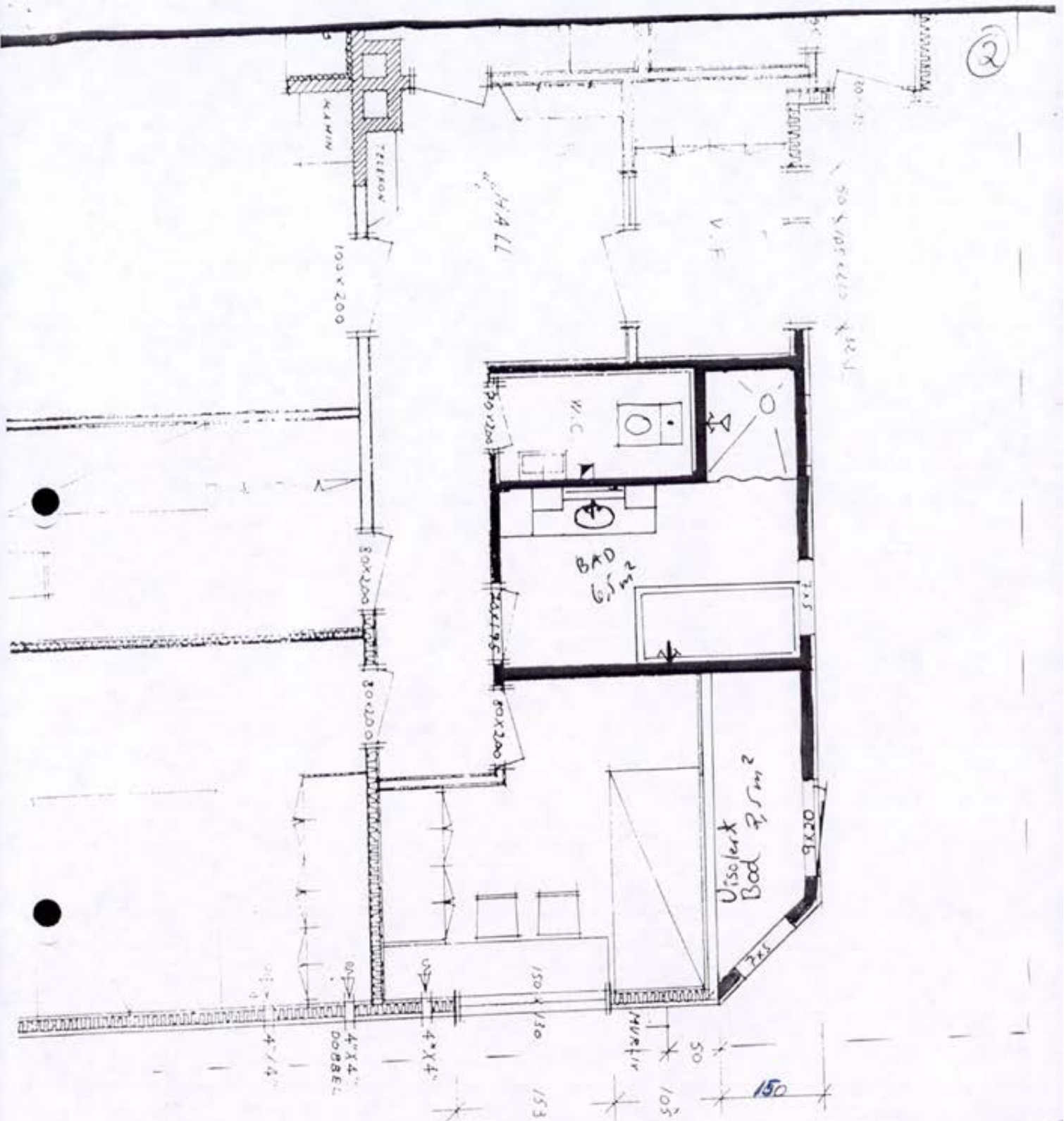
Plan- og bygningslova, byggeføresegnene og reguleringsplan m/føresegner skal fylgjast såframt det ikkje er gjeve særskild dispensasjon.

Denne godkjenninga er gjeven i høve til delegert mynde etter kommunelova §§23, nr. 4 og 24, nr.1, gjeven av kommunestyret i møte den 7/9-95 i K-sak nr.47/95 og kan påklagast i samsvar med eige vedlagde skjema.

Med helsing



Stig A. Busengdal
Teknisk sjef

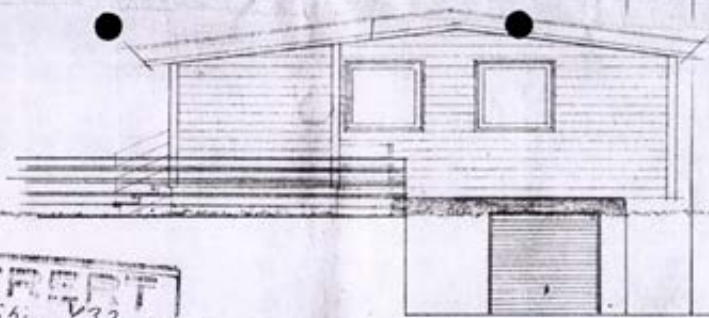


STORDAL KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg. nr.	Saksbehandler
02 SEPT 1999	
Tek. ansvar: L. 42	
Ansvarlig: GNR BNR	
Jakt:	Dokument
Vedrørende:	

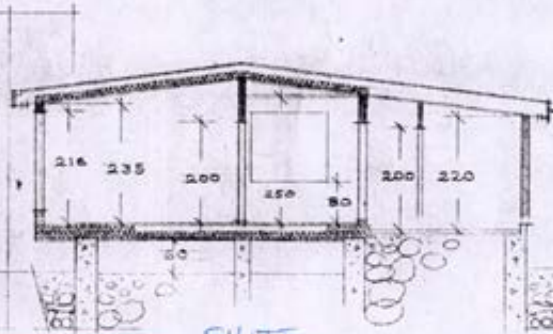
- Ny planløsning
- Større bad + bod



Brutto areal tilbygg = $8,5 \text{ m}^2$



REGISTRERT
den 25. 7. 1965 nr. 732 65
Høve og Rensdal Fjellbyggeri AS



SNITT

PROSEKUT

GODKJENT 21. 6. 1965
ØRSKOG BYGNINGSRÅD
Linn Gjellum

Einor Hove.

TYPE nr. 1001

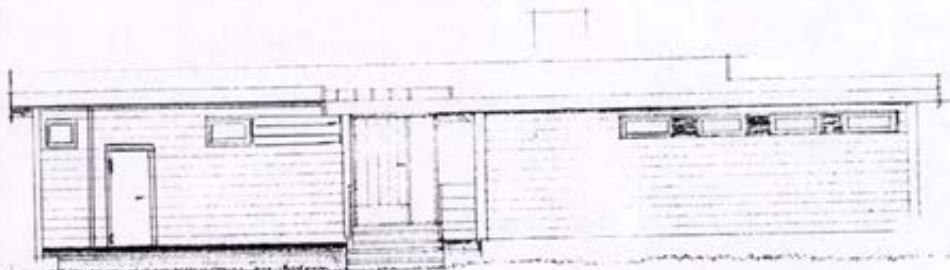
ENEBOLIG, 80 m² NETTO

MÅL: 1/100 TEGN.

A/S ØKONOMIBYGG

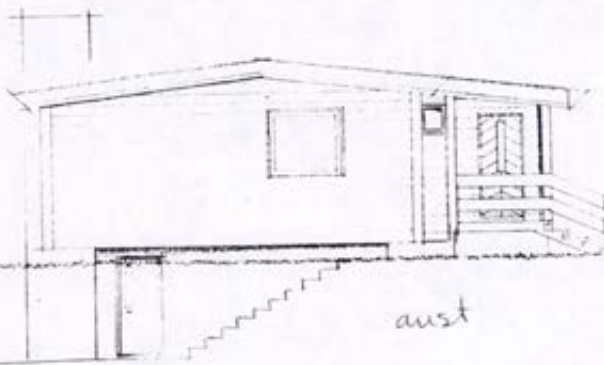
ÅLESUND: 16. OKT. 1964. RETTET 28. OKT. 1964

STORVAL KOMMUNE	01 SEP 1965
LY2	
GNR. BNR.	



Nord

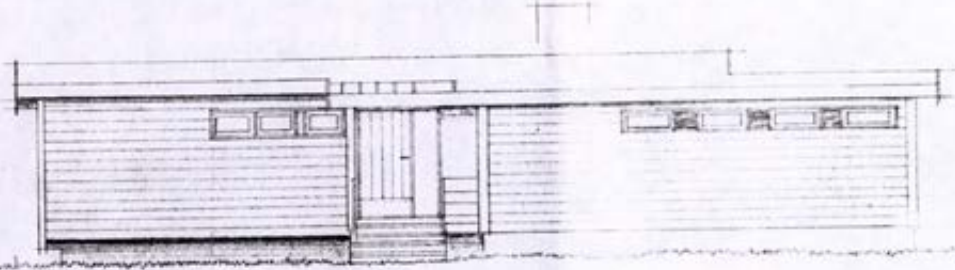
Ny fasade



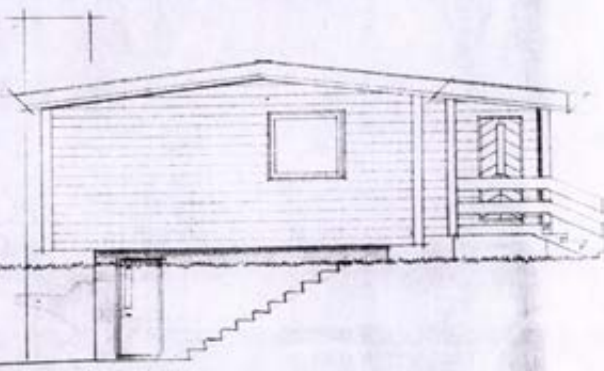
öst

STOCKHOLM KOMMUN	
15 10000 E 20	
Byggnad	0 2 SEP 1979
AA 1000 P	LY2
AA 1000 S	GNR BNR
J. nr.	10000
Förhands	

(4)



Nävarende fasade

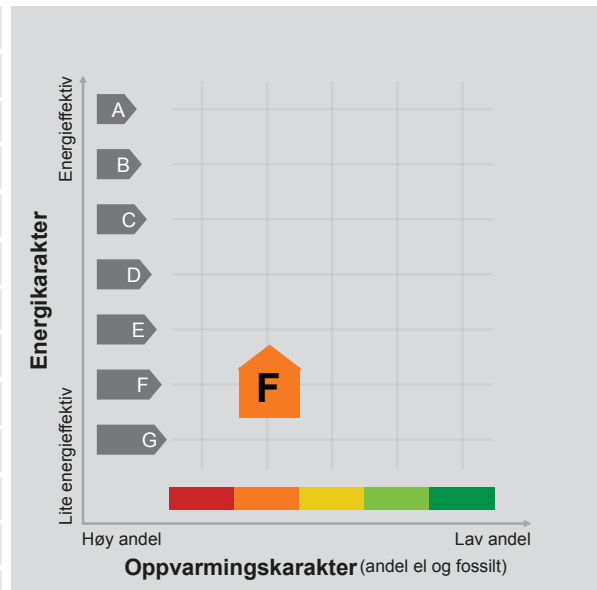


STORPÅL KOMMUNE	
18 maj 1997	
Objekt nr	0 2 581 199
Objekt nr	LY2
Ansökan nr	GRK ANK
Ansökan nr	1997
Ansökan nr	1997

(4)

ENERGIATTEST

Adresse	Stordalsvegen 528
Postnummer	6250
Sted	STORDAL
Kommunenavn	Fjord
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180131221
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	623eff81-882e-4250-8cfc-718ac70f0ea6
Dato	13.11.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

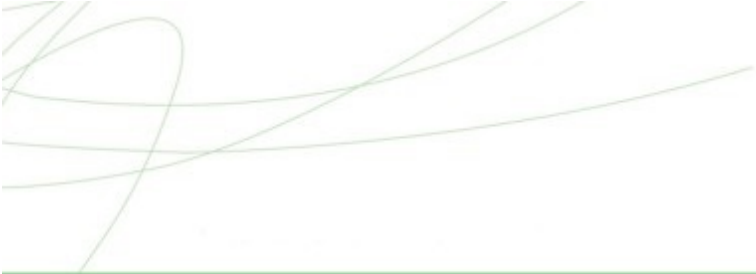
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stordalsvegen 528
Postnummer: 6250
Sted: STORDAL
Kommune: Fjord
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 9:40:27
Energimerkenummer: 623eff81-882e-4250-8cfc-718ac70f0ea6

Kommunennummer: 1578
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 108
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180131221

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0166/25

Adresse: Stordalsvegen 528, 6250 STORDAL, gnr. 127, bnr.
108 i Fjord kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 90603774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/