PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# ØYEHOLEN 15

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

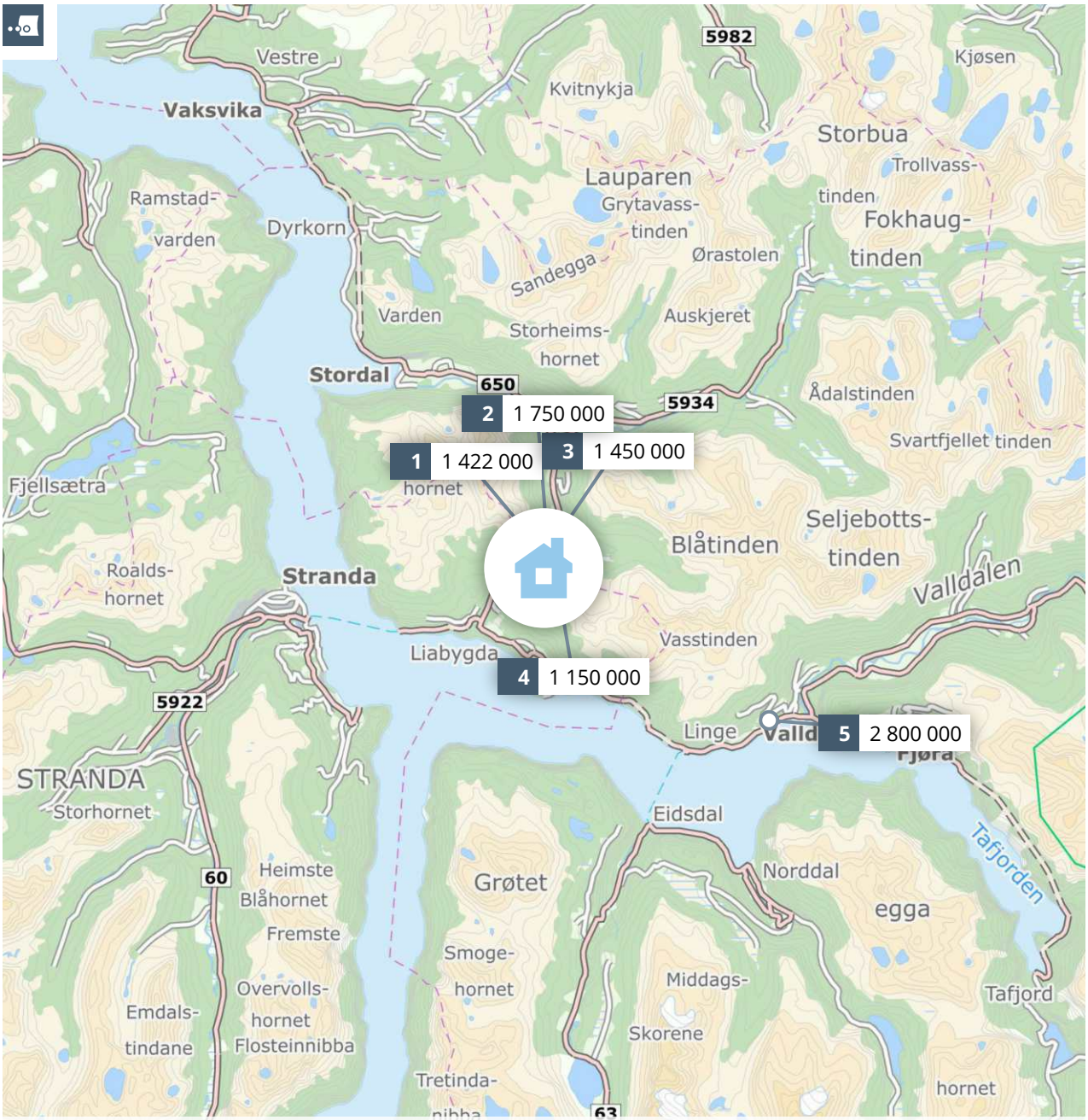
Byggetillatelser

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØYEHOLEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Øyeholen 15, 6250 STORDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 154 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1578 FJORD GRUNNKRETS MOE

Verdivurdert til

**1 300 000**

| - | 1 300 000 | 24 074 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 54 m² | 5 m² | - m² | 78 m² | 65 m² | 6 m² |
| Tomt | | | | | 2 130 m² | |
| Byggeår | | | | | 1982 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lyngrabbane 13 | | | | 02.07.2018 | 1 350 000 | **1 422 000** | 0 | 1 422 000 | **26 333** |
| | 54 m² | 1987 | 1 485 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Ekrelia 4 | | | | 04.12.2024 | 1 890 000 | **1 750 000** | 0 | 1 750 000 | **30 702** |
| | 57 m² | 1994 | 1 089 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Lyngrabbane 18 | | | | 10.08.2020 | 1 390 000 | **1 450 000** | 0 | 1 450 000 | **25 893** |
| | 56 m² | 1992 | 1 446 m² | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Meljå 10 | | | | 14.09.2017 | 1 350 000 | **1 150 000** | 0 | 1 150 000 | **20 536** |
| | 56 m² | 1981 | 3 065 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Apalteigen 13 | | | | 13.09.2024 | 3 490 000 | **2 800 000** | 0 | 2 800 000 | **31 111** |
| | 90 m² | 1994 | 724 m² | 3 sov | | | | | | |

Sjarmerende hytte med naturskjønn beliggenhet på Ekre ved Stavsengfjellet i Stordal kommune. Her har man kort avstand til flotte turområder på både sommer og vinterstid. Fra hytten er det ca. 10-12 minutter til servicetilbud i Stordalen.

Det er flotte uteområder rundt hytten med svært gode solforhold. Det er også satt opp en grillhytte i 2005 med grill og sitteplasser.

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, bod og stue/kjøkken i åpen løsning. Det er tilkomst til hems fra gang.
Grillhytte

Praktisk kjøkken av enkel standard med profilerte fronter og heltre benkeplate. Utstyrt med komfyr, micro og kjøleskap.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Utstyrt med baderomsmøbel, toalett og dusjkabinett.

Soverommene har plass til ønsket sengestørrelse, enten dobbeltseng eller køyeseng.

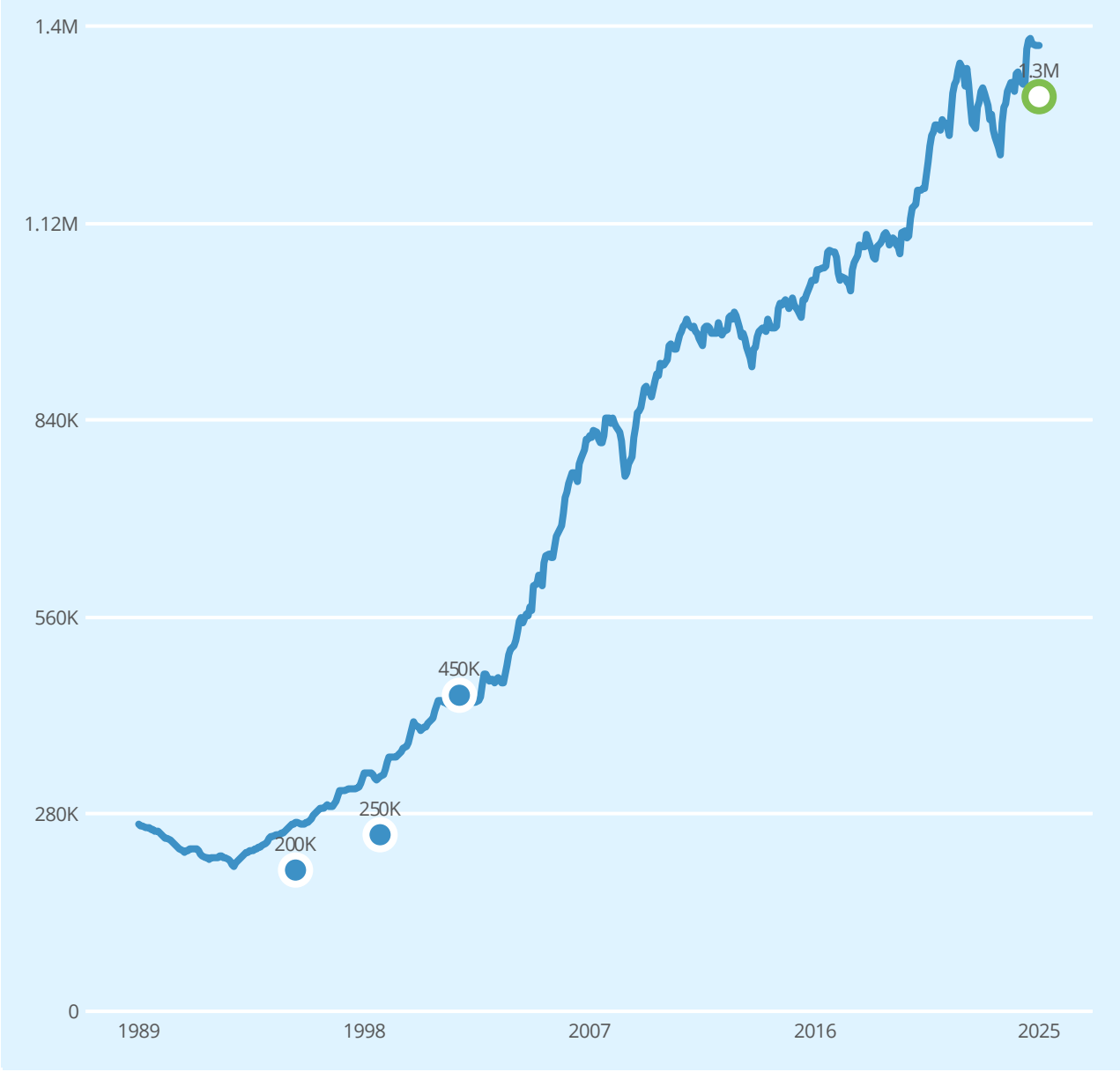
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.03.2002 | | 25.03.2002 | - | 450 000 | - | 450 000 | |
| 07.01.1999 | | 07.01.1999 | - | 250 000 | - | 250 000 | |
| 16.08.1995 | | 16.08.1995 | - | 200 000 | - | 200 000 | |
| 26.01.1990 | | 26.01.1990 | - | 150 000 | - | 150 000 | 1 |

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Fritidsboliger til salgs i FJORD kommune nå

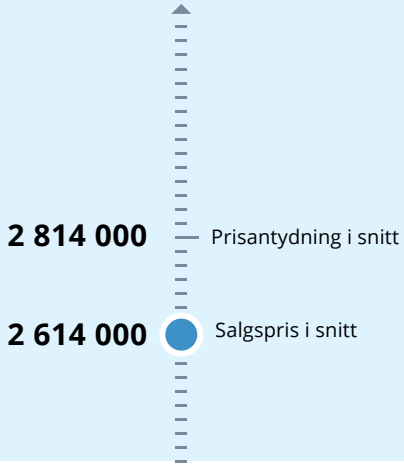
6
fritidsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

## Fritidsboliger solgt i FJORD kommune siste 9 mnd

9
fritidsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 7.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øyeholen 15 , 6250 STORDAL
FJORD kommune
gnr. 154, bnr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 27.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1044 **Referansenummer:** DM1899

**Autorisert foretak:** Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505311

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.

# Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.


**Rapportansvarlig**

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

**Medansvarlig**

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob.engholm.holen@norconsult.com
469 49 615

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

**Fritidsbolig - Byggeår: 1982**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har heltre ytterdører som er malt på utsiden og oljet på innsiden. En ytterdør mot vest og en mot øst.
Det er etablert terrasser på tre sider av hytten. Videre er det også etablert en delvis overbygd terrasse ved grillhytte. Alle terrasser er av konstruksjonsvirke med dekke av ubehandlede terrassebord
Det er etablert plassbygde trapper i konstruksjonsvirke mellom terrasser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er oppført på pilarer av betong. i Underkant av etasjeskille mot grunn er det montert asfaltplater mot terreng.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert bak stekeovn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er malt i fyllingsfeltene.
i 2020 Ble det påvist skader av mår under bygget. Dette ble utbedret av en tømrer og det ble montert netting rundt hytten for å forhindre videre skader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Ifølge eier er badet renovert på slutten av 90-tallet eller starten av 2000 tallet, før deres eie.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, ved modernisering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 5 mm (ukjent avslutning på membran ved terskel)
Fall mot sluk på gulv er målt til 3-4 mm pr meter.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og overskap. Over servant er det montert speil og lys.  Det er montert gulvstående toalett på badet.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt i soverom uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med over- og underskap. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, komfyr og micro. Nedfelt oppvaskkum i benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert veggventiler i alle oppholdsrom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er ifølge eier skiftet samtidig som kjøkkeninnredningen i 2005.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Delvis skjult og synlig installasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygget står på pillarer av betong. Det er ukjent fundamentering under pillarer.
Avløps- og vannledning er av ukjent type. Eier opplyste at de ikke er

# Beskrivelse av eiendommen

kjent med at det er utført tiltak på avløp- og vannledninger etter byggeår.
Septiktanken er av ukjent type og det er ikke tilkomst til tanken.
Septiktank er opplyst å være fra byggeår.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Fritidsbolig**

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

Det foreligger plantegninger fra byggeår. I ettertid er det oppført et tilbygg mot vest. Det er fremlagt fasadetegninger av dette, men godkjente og byggemeldte plantegninger er ikke fremvist. Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

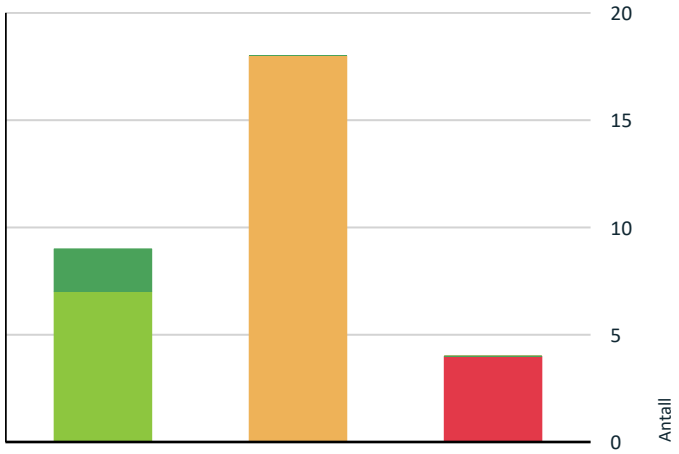
**Grillhytte**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av bygget. Bygget er under 15 kvm og kan falle under ikke søknadspliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

# Sammendrag av boligens tilstand

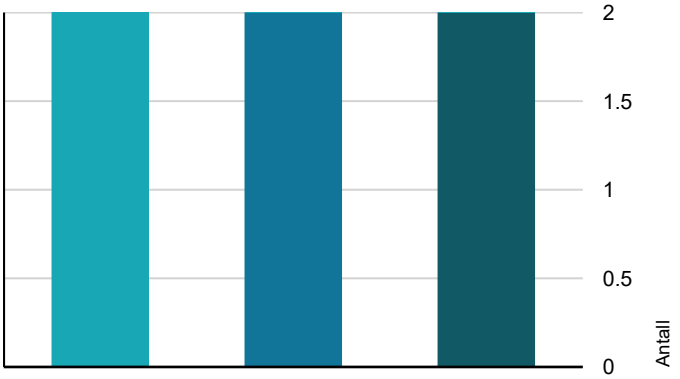
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Høyeste punkt over terreng er målt til ca. 700 mm.
Krav til rekkverk ved høyde over 500 mm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

---

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

---

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.

# Sammendrag av boligens tilstand

Pipevanger er ikke synlige. Det er krav til to synlige sider på elementpiper slik at eventuelle riss kan registreres. I følge dokumentet "Resultat etter brannførebyggande tiltak" utsendt av Fjord Kommune 21.05.2024 er det registrert sprekk/riss i pipe.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det er påvist manglende oppbrett av membran langs vegg og oppkant ved dør. Dette i kombinasjon med lite fall vil med overveiende sannsynlighet medføre lekkasjer til tilliggende rom og/eller konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
På grunn av badets utforming, høyden på dusjkabinettet og at avløp fra servant og dusjkabinett kilte fast slukristen var det ikke mulig å besiktige sluket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Det er ikke påvist lekkasjer i taket, men tilstanden på taktekkingen og undertak tilsier at det må påregnes tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det er registrert manglende skvettbeslag/takfotbeslag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at det er benyttet presenning som undertak i tillegg til en eldre asfaltekking. Dette har med overveiende sannsynlighet ført til oppvarming av asfalttekkingen som har resultert i at denne har smeltet på en eller flere steder. Dette er synlig på hems der det har kommet inn en sort seig masse som har dryppet fra tak og ned på gulv. Dette er en indikasjon på manglende og/eller mangelfull dampsperre i takkonstruksjon.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Over halvparten av den forventede levetiden oppbrukt.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på overflater som et resultat av bruksslitasje, men disse vurderes som estetiske skader som f.eks. hakk i gulv.

Se punktet: Takkonstruksjon/loft.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm i stue/gang. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

**Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Det er avvik:

**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 > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Varmtvannstanken er innebygd i kjøkkeninnredning. Derfor er det ikke mulig å gjøre nærmere undersøkelser av denne. Ved demontering av terskel på kjøkken ble det lokalisert en slange fra sikkerhetsventilen på varmtvannstanken som går til skap under servant. Dette kan medføre skade på kjøkkeninnredning og øvrige overflater i rommet.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Delvis skjult og synlig installasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**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.

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank var ikke mulig å besiktige. Eier opplyste under befaringen at det ikke er tilkomst til tanken. Tanken har ikke blitt tømt i deres eie.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Hele badet er kledd med furupanel. Panelen går helt ned til flis og det er ingen sokkelflis eller avstand mellom flis og panel.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon og begrenset tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1982

**Kommentar**
Ifølge eier

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2005 | Modernisering | Etablering av utebod |
| 2007 | Modernisering | Utskifting av kjøkkeninnredning |
| 2010 | Modernisering | Utskifting av dusjkabinett |
| 2014 | Modernisering | Etableringer av terrasse rundt hytten. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Det er ikke påvist lekkasjer i taket, men tilstanden på taktekkingen og undertak tilsier at det må påregnes tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av taktekking og undertak må påregnes. Konstruksjonen må holdes under oppsyn.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert manglende skvettbeslag/takfotbeslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved utskifting av taktekking må nye beslag, renner og nedløp påregnes.
Adkomst og plattform for feier må etableres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**


Manglende takfot/skvettbeslag


Manglende adkomst og plattform ved pipe.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflatebehandling og stedvis utskifting av bordkledning må påregnes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert at det er benyttet presenning som undertak i tillegg til en eldre asfaltekking. Dette har med overveiende sannsynlighet ført til oppvarming av asfalttekkingen som har resultert i at denne har smeltet på en eller flere steder. Dette er synlig på hems der det har kommet inn en sort seig masse som har dryppet fra tak og ned på gulv. Dette er en indikasjon på manglende og/eller mangelfull dampsperre i takkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kontroll av dampsperre i takkonstruksjon bør utføres for å forhindre luftlekkasje inn i konstruksjonen som potensielt kan føre til fuktproblematikk. Se punktet "Overflater"


Smeltet asfaltpapp har dryppet ned langs bjelke på hems og ned på gulvet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Over halvparten av den forventede levetiden oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kondensering over lang tid på enkelte glass har medført fuktskjolder i treverk på enkelte vinduer. Utbedring og/eller stedvis utskifting av vinduer må påregnes.

## TG 1 Dører

Bygningen har heltre ytterdører som er malt på utsiden og oljet på innsiden. En ytterdør mot vest og en mot øst.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser på tre sider av hytten. Videre er det også etablert en delvis overbygd terrasse ved grillhytte. Alle terrasser er av konstruksjonsvirke med dekke av ubehandlede terrassebord

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

Høyeste punkt over terreng er målt til ca. 700 mm. Krav til rekkverk ved høyde over 500 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Maks høyde på terrasse er målt til 700 mm over terreng.

## TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert plassbygde trapper i konstruksjonsvirke mellom terrasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport





Begge trapper mangler rekkverk

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på overflater som et resultat av bruksslitasje, men disse vurderes som estetiske skader som f.eks. hakk i gulv.

Se punktet: Takkonstruksjon/loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gulv med asfaltrester må rengjøres og mulig overflatebehandles.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er oppført på pilarer av betong. i Underkant av etasjeskille mot grunn er det montert asfaltplater mot terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm i stue/gang. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget før eventuelle tiltak igangsettes.

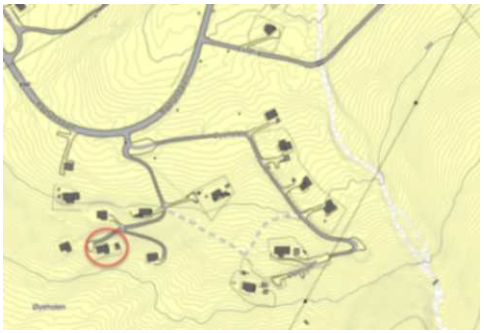
### TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport



Aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert bak stekeovn.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er ikke synlige. Det er krav til to synlige sider på elementpiper slik at eventuelle riss kan registreres. I følge dokumentet "Resultat etter brannførebyggande tiltak" utsendt av Fjord Kommune 21.05.2024 er det registrert sprekk/riss i pipe.

**Konsekvens/tiltak**
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montering av ubrennbart materiale på gulv og vegg minimum 300 mm fra sotluke/feieluke må utføres for å utbedre avviket. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Det er anbefalt med en kontroll av pipe da det er påvist riss. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sotluke er plassert bak komfyr.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er malt i fyllingsfeltene.

## TG 2 Andre innvendige forhold

i 2020 Ble det påvist skader av mår under bygget. Dette ble utbedret av en tømrer og det ble montert netting rundt hytten for å forhindre videre skader.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det er anbefalt med en skadedyrkontroll som et forebyggende tiltak.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Ifølge eier er badet renovert på slutten av 90-tallet eller starten av 2000 tallet, før deres eie.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, ved modernisering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hele badet er kledd med furupanel. Panelen går helt ned til flis og det er ingen sokkelflis eller avstand mellom flis og panel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved utskifting av gulv, membran og slukløsning bør det etableres sokkelflis og egnede materialer i våt sone for å forhindre fuktskader.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 5 mm (ukjent avslutning på membran ved terskel)
Fall mot sluk på gulv er målt til 3-4 mm pr meter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres avrenning til sluk for hele rommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det er påvist manglende oppbrett av membran langs vegg og oppkant ved dør. Dette i kombinasjon med lite fall vil med overveiende sannsynlighet medføre lekkasjer til tilliggende rom og/eller konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
På grunn av badets utforming, høyden på dusjkabinettet og at avløp fra servant og dusjkabinett kilte fast slukristen var det ikke mulig å besiktige sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Tiltak:

Etablering av tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. På grunna v slukets alder vil det være hensiktsmessig å utskifte dette samtidig. Ved utskifting av sluk og tettesjikt/membran må alle forhold dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Sluk



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Manglende oppant ved dør og oppbrett på membran/sokkelflis.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og overskap. Over servant er det montert speil og lys.  Det er montert gulvstående toalett på badet.

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon og begrenset tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør  bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8 vekt%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

# Tilstandsrapport



Måleresultat: 7,8 vekt%.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med over- og underskap. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, komfyr og micro. Nedfelt oppvaskkum i benkeplate.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

**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.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• 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 naturlig ventilasjon. Det er montert veggventiler i alle oppholdsrom.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er ifølge eier skiftet samtidig som kjøkkeninnredningen i 2005.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstanken er innebygd i kjøkkeninnredning. Derfor er det ikke mulig å gjøre nærmere undersøkelser av denne. Ved demontering av terskel på kjøkken ble det lokalisert en slange fra sikkerhetsventilen på varmtvannstanken som går til skap under servant. Dette kan medføre skade på kjøkkeninnredning og øvrige overflater i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tilkomst til varmtvannsbereder og lekkasjesikring av varmtvannstanken må etableres.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Delvis skjult og synlig installasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
   **1982 Sikringsskap er utskiftet og AMS-måler er installert i ettertid. Øvrige komponenter er fra byggeår.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring på montering av AMS-måler. AMS-måler for utskifting av sikringsskap er ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**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 varmtvannsbereder, 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 På grunn av anleggets og manglende dokumetnasjon alder er det anbefalt å utføre en utvidet el-kontroll.**



Sikringsskap plassert i bod.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Nytt brannslokningsapparat fra 2025.**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på pilarer av betong. Det er ukjent fundamentering under pilarer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløps- og vannledning er av ukjent type. Eier opplyste at de ikke er kjent med at det er utført tiltak på avløp- og vannledninger etter byggeår.

**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.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og det er ikke tilkomst til tanken. Septiktank er opplyst å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank var ikke mulig å besiktige. Eier opplyste under befaringen at det ikke er tilkomst til tanken. Tanken har ikke blitt tømt i deres eie.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Tilkomst til tanken må etableres for å kunne kartlegge tilstand og muliggjøre tømming ved behov. Det er anbefalt at tanken kontrolleres av fagkyndig for kartlegging av tilstand. Det må påregnes tiltak, dette grunnet tankens alder.

# Bygninger på eiendommen

## Grillhytte



**Anvendelse**

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Opplyst av eier.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Sekskantet grillhytte på ca. 10 m2 oppført med følgende konstruksjoner:

- Gulv av terrassebord
- Tømmervegger
- Tak tekket med shingel
- Enkel dør i tre og et lags vinduer
- Benker og grill innvendig.
- Tilkomst fra delvis overbygd terrasse.
- Det er oppført en bod i bakkant av terrassen på 2 m2. Denne benyttes til oppbevaring av ved og hageutstyr.

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

# 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

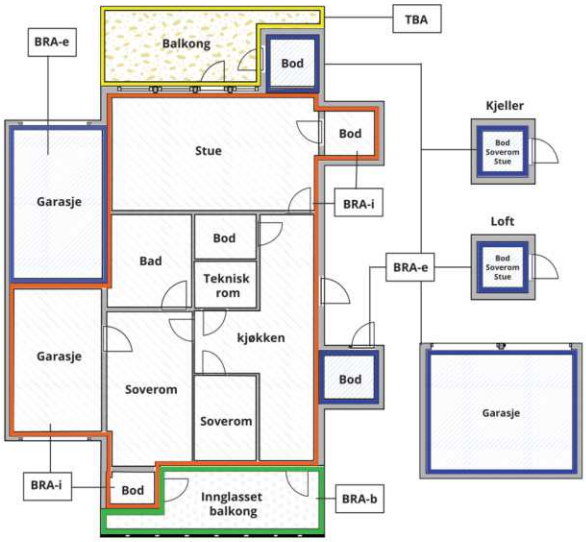
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | 54 | 5 | | 59 | 78 | | 59 |
| Hems | | | | | | 6 | 6 |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **78** | **6** | **65** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue/kjøkken, Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod | Utebod/verksted | |
| Hems | Hems | | |

**Kommentar**

Utebod/verksted har en gulvareal på 8,4 m2. På grunn av takhøyde er måleverdig areal 5 m2.Dette er definert som BRA-e i rapporten.
Vedbod ved utebod har et areal på ca. 1 m2. Dette arealet vurderes som ikke målbart.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger plantegninger fra byggeår. I ettertid er det oppført et tilbygg mot vest. Det er fremlagt fasadetegninger av dette, men godkjente og byggemeldte plantegninger er ikke fremvist. Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Under befaringen ble det opplyst at en tømrer ble engasjert i 2020 i forbindelse med utbedringer under hytten etter skader påført av mår.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Grillhytte

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 12 | | 12 | 18 |
| **SUM** | | **12** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **12** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Grillhytte er målt til 10 m2. Utebod i bakkant av terrasse er målt til 2 m2. Terrasse ved grillhytte på 18 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger av bygget. Bygget er under 15 kvm og kan falle under ikke søknadspliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 52 | 2 |
| **Grillhytte** | 0 | 12 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.6.2025 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
| | Åse Eldbjørg Holstad | Kunde |
| | Bjørn Edgar Holstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1578 FJORD | 154 | 7 | | 0 | 2130.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Øyeholen 15

**Hjemmelshaver**
Holstad Bjørn Edgar, Holstad Åse Eldbjørg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Fritidsbolig i Stordal i Fjord Kommune. Boligen er nordvendt.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det foreligger avtaler om vegadkomsten.

**Tilknytning vann**

Hyttefelt har eget privat vannverk i følge eier.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp. Det er ukjent hvor overløp føres. Ytterligere kontroll av dette er anbefalt.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i skrånende terreng.  Tomten er opparbeidet med beplantning, treplattinger, opparbeidet plen og oppgruset tilkomstveg.

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnboksutskrift.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 450 000 | 2002 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 20.06.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 01.07.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DM1899

## 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 |
| --- |
| PrivatMegleren Ålesund |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 313251123 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Åse Eldbjørg Holstad | Bjørn Edgar Holstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Øyeholen 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| STORDAL | 6250 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 22418544

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251123

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mår var under hytta, rev ut litt isolasjon, vinter 2020, men fikk reparert av snekker fra Byggtorget, Valldalen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av strømmåler

Arbeid utført av: Nordvestnett

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, Nordvestnett

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av gapahuk, terrasse rundt hytte, snekkerbod ved hytte, grillhytte (men deler fulgte med, satt sammen via instruks/byggesett)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251123

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten del av nederste eiendommen ved oppkjørselen, blir lånt for at nabo skal kunne kjøre frem til hytten sin

Document reference: 313251123

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251123

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Åse Eldbjørg Holstad | 0802527afb93856f14e112 0a0f11224f0accf873 | 20.06.2025 15:48:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bjørn Edgar Holstad | c4cbee5efc84a8ad388d5 55c69691829c62d8012 | 20.06.2025 15:49:48 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313251123

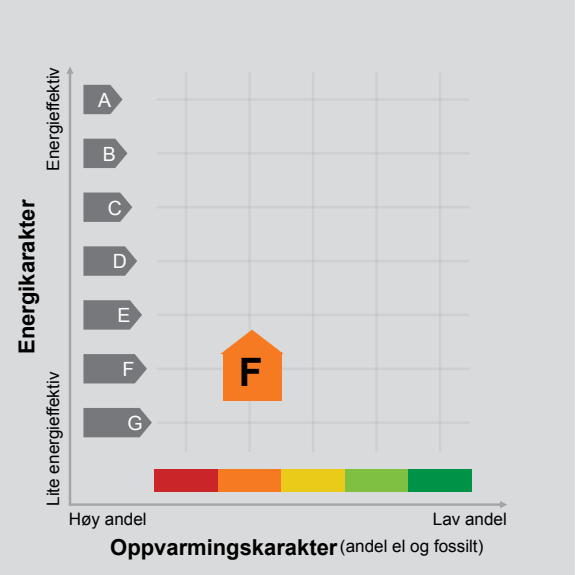

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Øyeholen 15 |
| Postnummer | 6250 |
| Sted | STORDAL |
| Kommunenavn | Fjord |
| Gårdsnummer | 154 |
| Bruksnummer | 7 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 180136371 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-141524 |
| Dato | 29.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# BYGGJETILLATELSE

**Bygningslova av 18. juni 1965 § 93**

| Arbeidsstad (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| 6250 Stordal. | | | 154/ | |
| **Kva slags arbeid** | **Kva slags bygning** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | Hytte | 21/4-80 | 2/6-80 | 7/80 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Egil Arne Graskopf | | 6150 Ørsta. | | |
| **Meldar** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Fritidshus A/S | | 6000 Ålesund. | | 24156 |
| **Ansvarshavande** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Egil Arne Graskopf | | 6150 Ørsta. | | |

**Merknader:**

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

| Stad og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Stordal | 23/6-80 | BYGNINGSSJEFEN I STORDAL<br>Bjørn R. Tvedt.<br>Underskrift |

Til

☐ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Trykt på sjølvkopierande papir.
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79
Nr. 2127L

STORDAL KOMMUNE
Rådmannskontoret

**PARTSBREV ENKELSAK**

Bjørn Holstad
Stavnesvn. 18

6006 ÅLESUND

| *Dykkar ref.* | *Vår ref.* | *Dato:* |
|---|---|---|
| | *2004000257-3/L42 //TÅM* | *22.06.2004* |

## GNR. 154. BNR.7. - BJØRN HOLSTAD SØKNAD OM TILBYGG PÅ HYTTE

Det er gjort fylgjande vedtak i saka:

**Vår stadfesting:**

Med vising til plan- og bygningslova sin §86a, stadfestar ein hermed at bygningsstyresmakta i Stordal kommune ikkje har merknader til det omsøkte tiltaket på gnr. 154 bnr. 7.

Vi vil likevel få lov å minne om fylgjande:

Plan og bygningslova, byggeføresegnene, eventuelle vedtekter og reguleringsplan m/føresegner skal fylgjast såframt det ikkje er gjeve særskild dispensasjon.
Den som utfører eller lar utføre skal vere ansvarleg overfor bygningsstyresmakta for at arbeidet vert utført på ein fagmessig tilfredsstillande måte.

Vi vil ynskje til lukke med arbeidet og står om naudsynt til teneste med ytterlegare opplysningar.

Jf. vedlagde særutskrift.

Med helsing
Stordal kommune

Tora Åmodt Moe
sekretær

Postadresse: Postboks 115, 6259 Stordal
Servicekontoret: 70 27 91 00, Bankgiro 3902.07.00711
Telefaks 70 27 91 01
Sakshandsamar dir. tlf. 70 27 91 40
Avd.telefonnr. 70 27 91 00
Organisasjonsnr. 00964980276
E-mail adr.: postmottak@stordal.kommune.no

STORDAL KOMMUNE

- der folk trivst !

STORDAL KOMMUNE

MELDINGSSAKER BYGG

**Saksansvarleg.:** Einar Lied
**Direkte telefon:**
**E-post adresse:**

**Arkiv:** L42
**Objekt:**

**Arkivsaksnummer**
2004000257

| SAKSGANG | | | |
|---|---|---|---|
| **Saksnr** | **Styre, utval, komite m.m.** | **Møtedato** | **Sakshandsamar** |
| 034/04 | Delegert formannskapet | 18.06.2004 | EL |

**GNR. 154. BNR.7. - BJØRN HOLSTAD SØKNAD OM TILBYGG PÅ HYTTE**

**Vedlegg:**
Teikningar i M=1:50, innstempla 26.05.04.

**Andre saksdokument (ikkje lagt ved):**

Kopi av nabovarsel, datert 25.05.04.

**Saksopplysningar:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Melding i samsvar med PBL | :§ 86a | | datert 25.05.04. | |
| Eigendom | :Gnr. 154 | bnr. 7 | fnr. | bustadnr. |
| Kartreferanse | : | X= | Y= | |
| Bygningsnr. | : 180136371 | | | |
| Tiltak | : Tilbygg | | | |
| Type bygg | : Hytte | | | |
| Tiltakshavar | : Bjørn Holstad | | | |

**Saksopplysningar:**

Regulert område : Ja
Reguleringsplan sitt navn : Ekre

Avstandar i samsvar med pbl. §70, BF 87 -kap. 30, veglova:
Til nabogrense: * m, til vegmidte: * m, til anna bygning: *
Går det høgstentlinje over eller i nærleiken av tomta?

Tilkomst i samsvar med veglova, pbl. §§ 66, og 67:
Tilkomst til fylgjande veg: *
Er det gjeve avkøyrsleløyve / dato:* Dato:*
Vert avkøyrsletilhøva endra: *

Vassforsyning i samsvar med pbl. §§ 65. og 67:
Skal det leggast inn vatn: *
Tilknyting til type vassverk (O/P/A.): *

Avløp i samsvar med pbl. §§ 66, og 67:
Skal det innstallerast vassklosett: *
Er utsleppsløyve gjeve: * Dato: *
Tilknyting til avløpsanlegg (O/P.): *

**Arealoversikt:**

| | $M^2$ BTA | $M^2$ BRA | $M^2$ BA |
|---|---|---|---|
| Eksisterande bygg | * | 58 | * |
| Tilbygg/påbygg | * | * | * |
| L (loftsetasje) | * | * | * |
| H (Hovudetasje) | * | 10 | * |
| U (Underetasje) | * | * | * |
| K (kjellaretasje) | * | * | * |

**Våre merknadar/vurderingar:**

Så langt ein kan sjå er tiltaket i samsvar med reguleringsplan. Ein har ingen merknad til meldte tiltak.

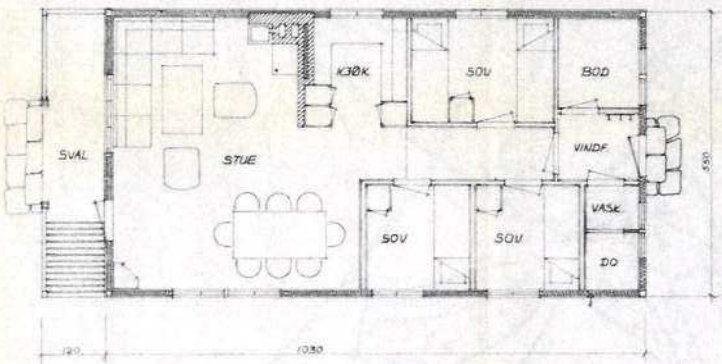
**Vår stadfesting:**

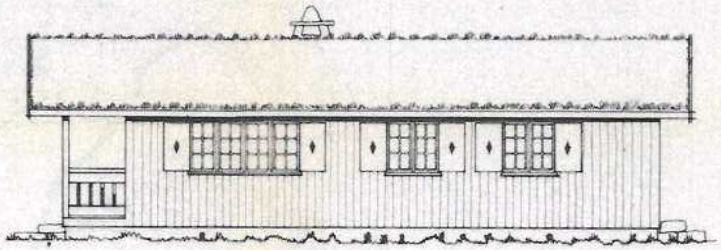
Med vising til plan- og bygningslova sin §86a, stadfestar ein hermed at bygningsstyresmakta i Stordal kommune ikkje har merknader til det omsøkte tiltaket på gnr. 154 bnr. 7.

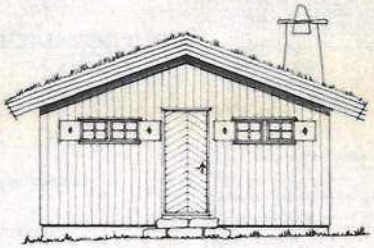
Vi vil likevel få lov å minne om fylgjande:

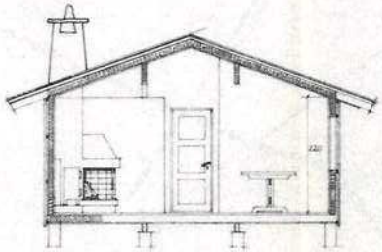
Plan og bygningslova, byggeføresegnene, eventuelle vedtekter og reguleringsplan m/føresegner skal fylgjast såframt det ikkje er gjeve særskild dispensasjon.
Den som utfører eller lar utføre skal vere ansvarleg overfor bygningsstyresmakta for at arbeidet vert utført på ein fagmessig tilfredsstillande måte.

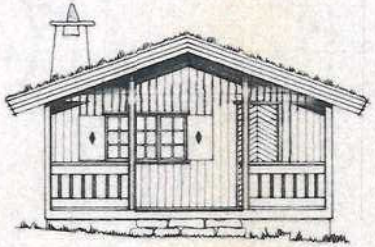
Vi vil ynskje til lukke med arbeidet og står om naudsynt til teneste med ytterlegare opplysningar.

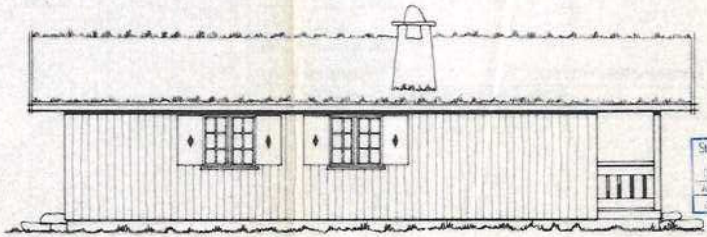










Stordal Kommune
Byggesaksdet
Dato 24/4-80
Arkivnr. 511 | 138
Journalnr.

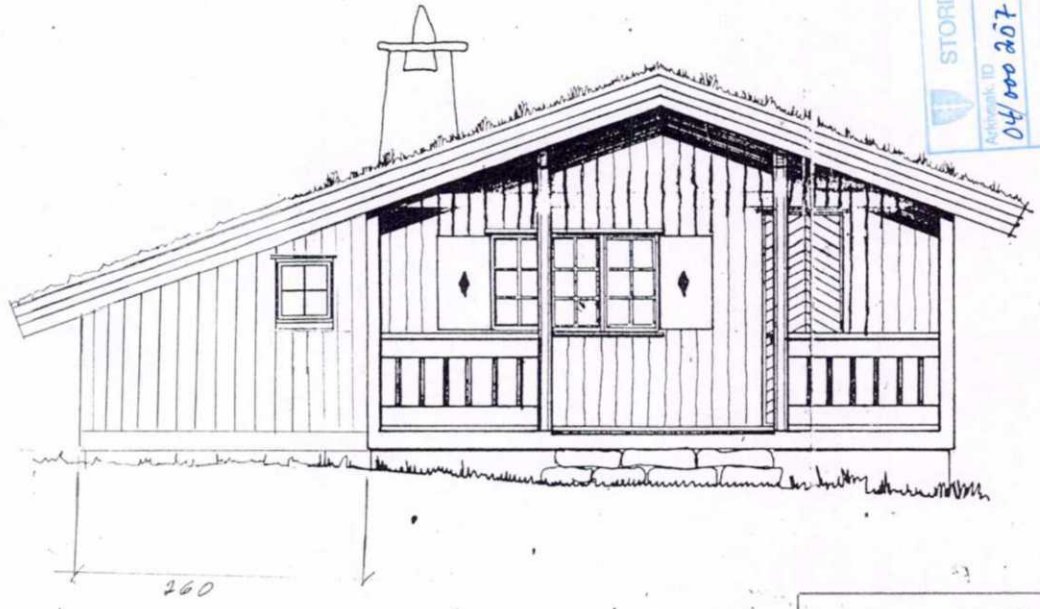
FRITIDSHUS A/S
TLF. (071) 24158
6001 ÅLESUND

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM LÅG FRAM AV DELEGASJONSMØTE NR. 3 /80
STORDAL BYGGNINGSRÅD DEN 7/8 1980

TYPE II „NILSBU"

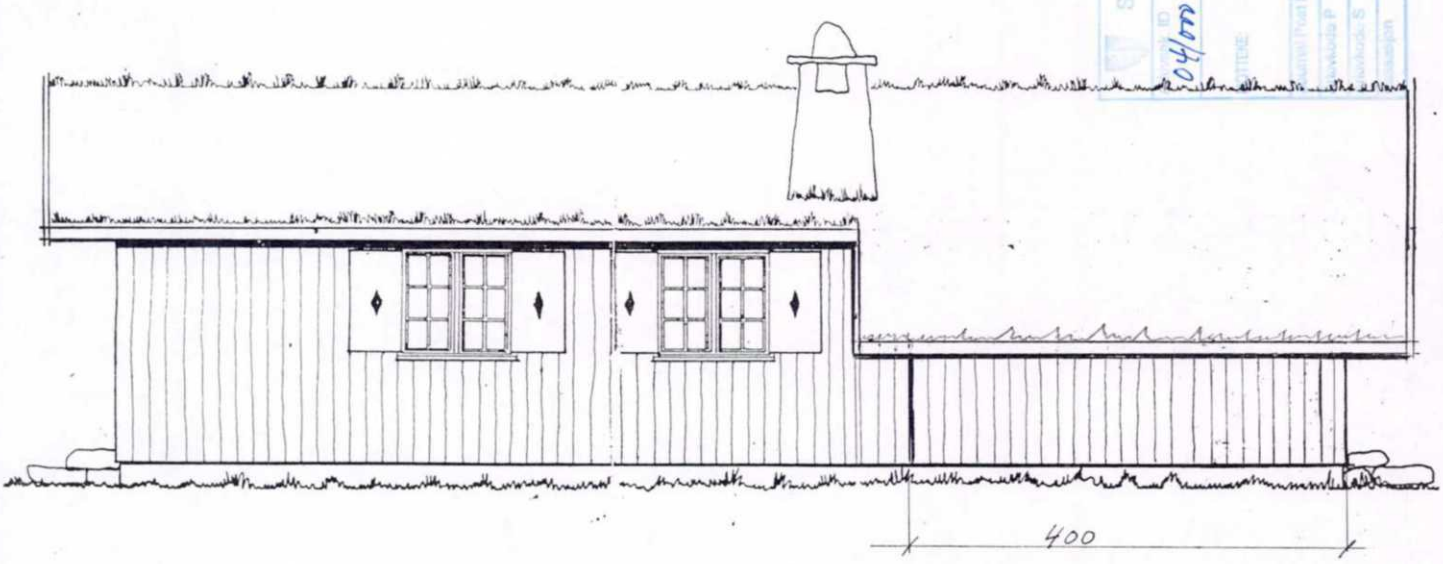
| 50 m² + BOD, VASK, DO | MÅLESTOKK 1:50 | TEGNET L. M. |
|---|---|---|

STORDAL KOMMUNE
Arkivnr. ID 04/000207
MOTTATT: 26 MAI 2004




Fasade mot øst

Tilbygg Bjørn Holstad
Gnr. 154 Bnr 7
Målestokk 1:50




STORDAL KOMMUNE
Saksh. ID 04/m 267.
Saksbehandl.
Arkivnr. Pivot ID
Kontrollert av
Godkjent av
Ref.

Fasade mot syd

Tilbygg Bjørn Holstad
Gnr. 154 Bnr. 7
Målestokk 1:50




# TEGNFORKLARING

## AREALBRUK

**Byggeområder**

- HYTTER
- HYTTER, fritidsbolig
- FORRETNINGER, kontor, håndverk, lett industri
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- LANDBRUKSBEDRIFTER

**Landbruksområder**

**Trafikkområder**

- HOVEDVEG, eksisterende
- ADKOMSTVEIER
- GANGVEIER

**Friområder**

**Landbruksområder**

**Fareområder**

**Spesialområder**

## REGISTRERINGER

## STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Hokkering
- Eksisterende vannledning
- Planlagt vannledning
- Planlagt kloakk
- Planlagt flytte kloakkledning
- Vannkum
- Avløpskum
- Fiskekasse
- Avløpsledning
- Bekkelukking

N

# REGULERINGSPLAN

EKRE

Stordal Kommune

| | | |
|---|---|---|
| M/L | 1:500 | |
| TEGNET | | |
| KONTR | | |
| DATO | | |

| REVISJONER | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |

| SAKSBEHANDLING | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |

Kartgrunnlag: Økonomisk kartverk

VIAK A-S
ØKERNVOLLVEGEN 18
6400 MOLDE

SAK NR: 71.3058

TEGN NR: 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN EKRE I STORDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området som er vist på planen i M 1:5000 med reguleringsgrenser er brukt til:

Byggeområder, 4 områder A, B, C, og D til fritidsbebyggelse og et område E til merkantil virksomhet:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | utgjør | ca | 37 | da | med 20 | hytter. |
| B | " | " | 48 | " | " 28 | " |
| C | " | " | 30 | " | " 12 | " |
| D | " | " | 7 | " | " 4 | " |
| E | " | " | 24 | " | og der skal kunne oppføres et motell/ fjellstue og inntil 10 utleiehytter. | |

Trafikkområder, for kjørende og gående trafikk.
Landbruksområde, ca 1070da.

Etablering av andre utnyttingsformer tillates ikke.

BYGGEOMRÅDENE

§ 2

I område A, B, C og D skal det bygges fritidshus og sentrale tappesteder for vann, vannskur.

Andre bygninger tillates ikke oppført her.

§ 3

I området tillates oppført motell/fjellstue. Videre tillates det oppført inntil 10 utleiehytter.

§ 4

Dersom inngjerding av hyttene er nødvendig på grunn av beitende dyr m.v. kan bare en mindre del gjerdes inn. Inngjerdingen må ikke utføres slik at den er til hinder for fri ferdsel.




Det bør legges vekt på å bevare mest mulig av den naturlige vegetasjon i området.

§ 6

Vann, avløp og renovasjon:

1. Hytteområdene A, B, C og D.
   Hytteområdene skal ikke ha innlagt vann. Områdene skal tilføres vann til sentrale tappesteder som vist på planen. Hyttene skal utstyres med utslagsvask og avløpsvannet skal via septiktank infiltreres i grunnen. Hyttene bør ha utedo som bygges i ett med hytta.

§ 7

Motellet/fjellstua tillates oppført i to høyder, hyttene i kun en høyde.

Bygningsrådet skal foruten godkjenne bygningene, godkjenne bygningens farge og påse at denne vil gi et helhetsinntrykk av feltet som vil harmonere med natur og omgivelsen.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDENE

Vegene er regulert til offentlig veg og privat veg (fellesareal). Som fellesareal etter bygningslovens § 26 f er regulert som følgende veger:

1. Vegframføring og parkeringsplass i tilknytning til område A og B.

2. Vegframføring og parkeringsplass til område C.

§ 9

LANDBRUKSOMRÅDE

I landbruksområdet kan anlegges skiheis og området kan nyttes til sportslige aktiviteter i sammenhand med dette.

Det tillates kun bygget de nødvendige bygg og anlegg som hører med til en skiheis.

Forøvrig kan det i landbruksområdene drives vanlig jord- og skogbruksdrift.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER

Ved bygging i planområdet bør eksisterende trebestand bevares så langt som råd.

§ 11

Avkjørslene skal bygges der vegvesenet har bestemt.

§ 12

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutter å opprette forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Stadfestet i Molde
den 4.9.79

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Eiliv Berdal

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Øyeholen 15, 6250 Stordal
Gnr. 154, Bnr. 7, Fjord kommune.

**Oppdragsnummer:**
313251123


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** Andrine Valde Viset

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 450 21 404

**E-post:** andrine.viset@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---