

# APALTEIGEN 13

VALLDAL - Pen og koselig hytte over 3 plan.  
Populær beliggenheit. Nydelig utsikt



Legal  
Egedomsmeikling





## VELKOMMEN TIL APALTEIGEN 13

Eigedomen ligg på Lingåsen, ca 4 km frå Valldal sentrum.

Det er her ca 1 km langs fv58 mot Linge/Stordal, vidare omlag 3,1 km langs kommunal veg til eigedomen.

Område består stort sett av fritidsboliger oppført i ulike tidsrom.



### FAKTA

**Adresse** Apalteigen 13,  
6210 VALLDAL

**Prisantydning** Kr 3 790 000,-

**Omkostninger** Kr 97 820,-

**Totalpris** kr 3 887 820,-

**BRA/P-rom** 90/90kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Fritidseiendom

**Byggeår** 1994

**Tomt** 724.3 kvm festet

**Parkering** Gruset parkering på tomt





## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)



# OM BOLIGEN

## Velkomen til Apalteigen 13

Her finn du denne koselige tømmerhytta over 3 plan beliggande i populært hytteområde på Lingåsen.  
Fri og nydelig utsikt ned mot sentrum av Valldall, utover fjorden og den vakre naturen i nærområde. Eigedomen er fint opparbeidd med gruset tilkomst og parkering, plenareal, murar, terrasse og nedfelt badestamp der ein kan nyte utsikta og naturen året rundt.  
Ønsker ein å leige ut hytta er det eit stort potensiale for gode leigeinntekter då område er populært for turister frå både innland og utland. Hytta kan tas over om kort tid etter avtale mellom partene.

**PÅMELDINGSVISNING:** Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

**Oppdrag**  
01009823

**Eiendom**  
Apalteigen 13, 6210 VALLDAL

**Eiendomsbetegnelse**  
Gårdsnummer 2, bruksnummer 54 i Fjord kommune.

**Eier**  
Bjarne Wærdahl

**Prisantydning**  
Kr 3 790 000,-

**Kjøpers omkostninger**  
Kr 97 820,-  
Prisantydning kr 3 790 000,-  
I tillegg kommer følgende gebyrer:  
1) 2,5% dokumentavgift til staten.  
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-  
3) Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 1 035,-  
4) Transportgebyr til bortfester kr. 1 000,-  
5) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)  
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 887 820,-

**Total kjøpesum**  
Prisantydning 3 790 000,-  
+ Totale omkostn. kr. 97 820,-  
= sum kr. kr 3 887 820,-

**Takstmannens markedsverdi**  
Kr 3 950 000,-

**Boligtype**  
Fritidseiendom

**Eierform**  
Eiet

**Innhold**  
Loft:  
Gang, kott og 2 soverom  
H.etg.:  
Entrè/Gang, soverom, bad, badstu, kjøkken og stue.  
Kjeller:  
2 kryprom/lager, samt vaskerom og bad

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.  
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.09.2023, utført av Sertifisert takstmann Steinar Belsby.

**Arealer**  
BRA 90kvm  
P-rom 90kvm

Bruksareal  
Kjeller: 15 kvm  
Vaskerom og bad. Der er i tillegg to kryperom, men disse er ikke del av målbart BRA grunna takhøgde.  
1. etasje: 56 kvm  
Entré, kjøken, stove, soverom, bad og badstue.  
2. etasje: 19 kvm  
Gang, to soverom.  
Der er i tillegg eit kott, men dette er ikke del av målbart BRA grunna takhøgde.

Primærrom  
Kjeller: 15 kvm  
Vaskerom og bad.  
1. etasje: 56 kvm  
Entré, kjøken, stove, soverom, bad og badstue.  
2. etasje: 19 kvm  
Gang, to soverom.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv



om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

#### **Antall soverom**

3

#### **Byggeår**

Byggeår: 1994

#### **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

#### **Byggemåte**

Pen fritidseigedom i Valldal. Bygning i 1 etasje, samt loft og kjellar. Oppført i tømmer. Gjennomgående god normal standard på bygninga. Byggeår: 1994.

#### **UTVENDIG**

Fritidsbustad oppført i 3" x 6" tømmer. Oppført med kjellar, krypkjellar og loft.

#### **INNVENDIG**

Innvendige veggar av tømmer. Golv av parkett og lakka furugolv. Bad har fliser.

#### **VÅTROM**

Det er to bad i bygninga, der eit er i 1. etasje og eit i kjellar. Bada har vask med innreiing, wc, og dusj monert på vegg med dører.

#### **KJØKEN**

Kjøkenet har god kvalitet. Lakka grå frontar og profilert innreiing. Over- og underskap, skuffeseksjonar. Steikeomn, mikrobølgeomn, induksjonsplatetopp, kjøl/frys.

#### **SPESIALROM**

Badstu med golv, veggar og tak av panel. Badstuomn.

#### **TOMTEFORHOLD**

Tomta er festetomt. Areal på 724,3 kvm. Delar av tomta er pent opparbeidd og terrassert. Naturtomt mot nord. God utsikt og solrik.

#### **Parkering**

Gruset parkering på tomt

#### **Etasje**

3

#### **Beliggenhet**

Eigedomen ligg på Lingåsen, ca 4 km frå Valldal sentrum.

Det er her ca 1 km langs fv58 mot Linge/Stordal, vidare omlag 3,1 km langs kommunal veg til eigedomen.

Område består stort sett av fritidsboliger oppført i ulike tidsrom.

#### **Adkomst**

Adkomst til eigedomen via kommunal veg og privat veg inn til hytta.

#### **Grunnarealer**

Tomt har storleik på 724,3 m2. Festetomt.

Den grensar i austre- og vestre delen mot bebygde naboeigedomar, i den sørlege delen mot off. veg., og i nord mot ubebygd areal.

Tomt er delvis opparbeidd og delvis naturtomt.

Opparbeidd del er pent opparbeidd med natursteinsmurar og tilplanta areal.

Tomt har større opparbeidd terrasse på terreng med tredekke på omlag 60 m2 og areal med naturstein som dekke.

Eigedomen har vedfyrtd badestamp og nedfelt sandkasse. Større graskledd areal.

Tomten er stedvis bratt, hovedsakelig bak hytta.

Terreng for hytteplassering og gressbakke er terrassert på to hovednivå. Trapper i naturstein mellom de ulike nivåene

Tomteareal: 724,3 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Festet tomt

#### **Oppvarming**

Vedovn på stue/kjøkken. Varmekabler i golv på badene.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **Energimerking**

Energifarge Oransje og bokstav E.

#### **Energiklasse**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikkje innlagt fiber eller breibånd i hytta

#### **Radon**

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

#### **Overtakelse**

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi sekundær kr 1 000 000 for år 2020. Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 6 719,- pr 2023

Avgiften inkluderer avløp, renovasjon og feiing.

Avgiften fordeles på fire terminer.

Dette iflg opplysninger ifra Fjord kommune og selgar sjølv

#### **ANDRE UTGIFTER**

Kostnader for brøyting for vinteren 2022 var kr 1 950,- VANNAVGIFT

Kr 2 890,- for år 2022

#### **INFO VANNAVGIFT**

Hyttegrenda har eget vannverk organisert av bortfester/grunneier av hovedbruket. Grunneier opplyser at han følger kommunale satser for vannavgift.

#### **ÅRLIG VELAVGIFT**

Kr 1 500,- p.t.

For eiendomer tilknyttet Apalteigen vil det påløpe et tillegg på kr 3600,- for utbetring av bakken, parkeringsplassen, samt hølene i første del av veien.

Dette iflg referat på årsmøte 26.08.23

For meir informasjon om innhold i årsmøtet, so kan ein henvende seg til meglerkontoret.

#### **Tilbehør**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer; Stekeovn, mikrobølgeovn, induksjons platetopp og kjøl/frys

#### **Diverse**

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrapport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig

#### **VELFORENING**

Det er tinglyst pliktig medlemskap i området velforening m.v.

Lingås Hyttegrend Velforening består av tomteeiere/festetagere/grunneiere i Lingås Hyttegrend med beliggenhet ved Apalteigen, Valldal i Fjord kommune. Lingås Hyttegrend Velforening ble stiftet i fellesmøte 4. oktober 2019.

Det overordnede formål for foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser og ta initiativet til å løse felles oppgaver i samarbeid med grunneier, kommune og andre. Velforeningens skal tilrettelegge for å verne om og bevare områdets preg av fritidsområde og sørge for god skikk og orden slik at området blir et fint og trivelig sted.

Kontingenten for medlemskapet fastsettes på årsmøtet.

Den skal betales innen utgangen av april hvert år. Endringer i kontingenten vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall. Regnskapsperioden følger kalenderåret.

Den enkelte fester/tomteeier er forpliktet til å dekke sin andel av brøyting og vedlikehold av veier og parkeringsareal. Det samme gjelder for rør-/ledningsnett og dreneringer, samt fjerning av sjenerende tre og buskas i fellesområdene. Tiltak skal omforenes i årsmøtet.

Årlig kontingent til Lingås Hyttegrend Velforening er



per tiden kr 1 500,- per år. Kontingenten betales av alle medlemmer og finansierer delvis velforeningens virksomhet. Større utgifter dekkes av ekstra innbetalinger utover kontingenten. For f.eks. brøyting, vedlikehold av veier etc. Kostnader for brøyting for vinteren 2022 var kr 1 950,-.

Norddal Rekneskapskontor AS er engasjert som regnskapsfører for velforeningen, og håndterer utfaktureringen.

Medlemmene i velforeningen må påregne noe dugnadsarbeid.

Dumping av hageavfall, busker og trær bør fortrinnsvis skje på Djupøya eller på tilvist plass av Svein Linge.

Velforeningens vedtekter følger vedlagt i prospekt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### FESTETID

Festetiden er 99 år fra 01.01.1994

Årlig festeavgift er p.t. kr 7500,-

Hjemmel til eiendomsrett: Svein Peter Linge (bortfester)

Hjemmel til festerett er: Bjarne Wærdal (fester)

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester.

Definisjonen av en festekontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som

tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier (bortfester).

Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten.

Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### REGULERING AV FESTEAVGIFT

Festeavgiften reguleres hvert 10.år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften skal betales innen 10.februar hvert år. Neste justering av festeavgiften er 10.februar 2024.

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

1578/2/54:

06.01.1994 - Dokumentnr: 264 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 3 700

Pant for forfalt festeavgift I 3 ÅR.

Bestemmelser om regulering av leien

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er

avtalt.

b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt

festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Overført fra: Knr:1524 Gnr:2 Bnr:2 Fnr:4 F

06.01.1994 - Dokumentnr: 266 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1524 Gnr:2 Bnr:2 Fnr:4 F

06.01.1994 - Dokumentnr: 264 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Pant for forfalt festeavgift I 3 ÅR.

Bestemmelser om regulering av leien

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er

avtalt.

b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt

festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

10.06.2016 - Dokumentnr: 520040 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1578 Gnr:2 Bnr:2

10.06.2016 - Dokumentnr: 520040 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1524 Gnr:2 Bnr:2 Fnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 453708 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1524 Gnr:2 Bnr:54

#### Vei, vann, avløp

Eiendommen har adresse tilknyttet til privat vei.

Privat vann via private stikk- og fellesledninger

(hyttegrenda har eget vannverk organisert av grunneier/bortfester).

Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For



private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Den enkelte fester er forpliktet til å dekke sin forhåndsmessige andel av vedlikehold av veier og parkeringsareal, ledningsnett m.v., og det kan eventuelt skje i regi av velforeningen.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Etter det Fjord kommune opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av fritidsboligen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger imidlertid byggemeldte tegninger, vedtak samt en byggetillatelse datert 26.05.1994 knyttet til nybygg hytte på gnr 2, bnr 2, fnr 2 i Nordal kommune (nå gnr 2, bnr 54 i Fjord kommune).

Det forekommer imidlertid noen avvik mellom disse tegningene og dagens faktiske forhold. Når det gjelder planmessige endringer så er inntegnet kjøkken flyttet til stue og inntegnet kjøkken er omgjort til en del av stue.

Den øvrige planløsningen på hovedplan stemmer overens med tegning. Planløsning loft stemmer også overens med tegning. Det foreligger ingen plantegning av kjeller. Når det gjelder utvendige fasader så forekommer det også mindre avvik i forhold til tegninger.

I front mot sørøst er det satt inn et større vindu på stue enn det som er inntegnet. Det er også satt inn et vindu ved siden av inngangsdør sin ikke fremkommer av tegninger. Trapp ned fra inngangsparti samt kjelleretasje og dør til kjelleretasje fremkommer heller ikke av tegninger. Kjeller/rom i kjeller er ikke byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom).

Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige

fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/ tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Byggemeldte tegninger, vedtak og byggetillatelse følger vedlagt i prospekt.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbygg i henhold til Reguleringsplan for Muriberget, vedtatt 24.06.1997.

Reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

### **Takst utført av**

Steinar Belsby

### **Sammendrag av selgers egenerklæring**

Pkt.9:

Selger registrert 2 mus i kjeller i 2021

Pkt.12:

Kontroll på el-anlegg er utført i forbindelse med kursutvidelse

Selger har teikna boligselgerforsikring.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe



usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

### **Betalingsbetingelser**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Meglers vederlag**

Fast provisjon kr 45 000,-  
Markedsføring kr 13 500,-  
Salgstilrettelegging kr 9 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 5 500,-  
Visning kr 1 900,-

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte  
tlf: 982 39 657  
tommy@legaleigedom.no

### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

25.09.2023

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring selger
- Situasjonsskart
- Tegninger
- Festekontrakt
- Reguleringsbestemmelser

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Boligselgerforsikring**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som



boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Informasjon om budgivning**

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

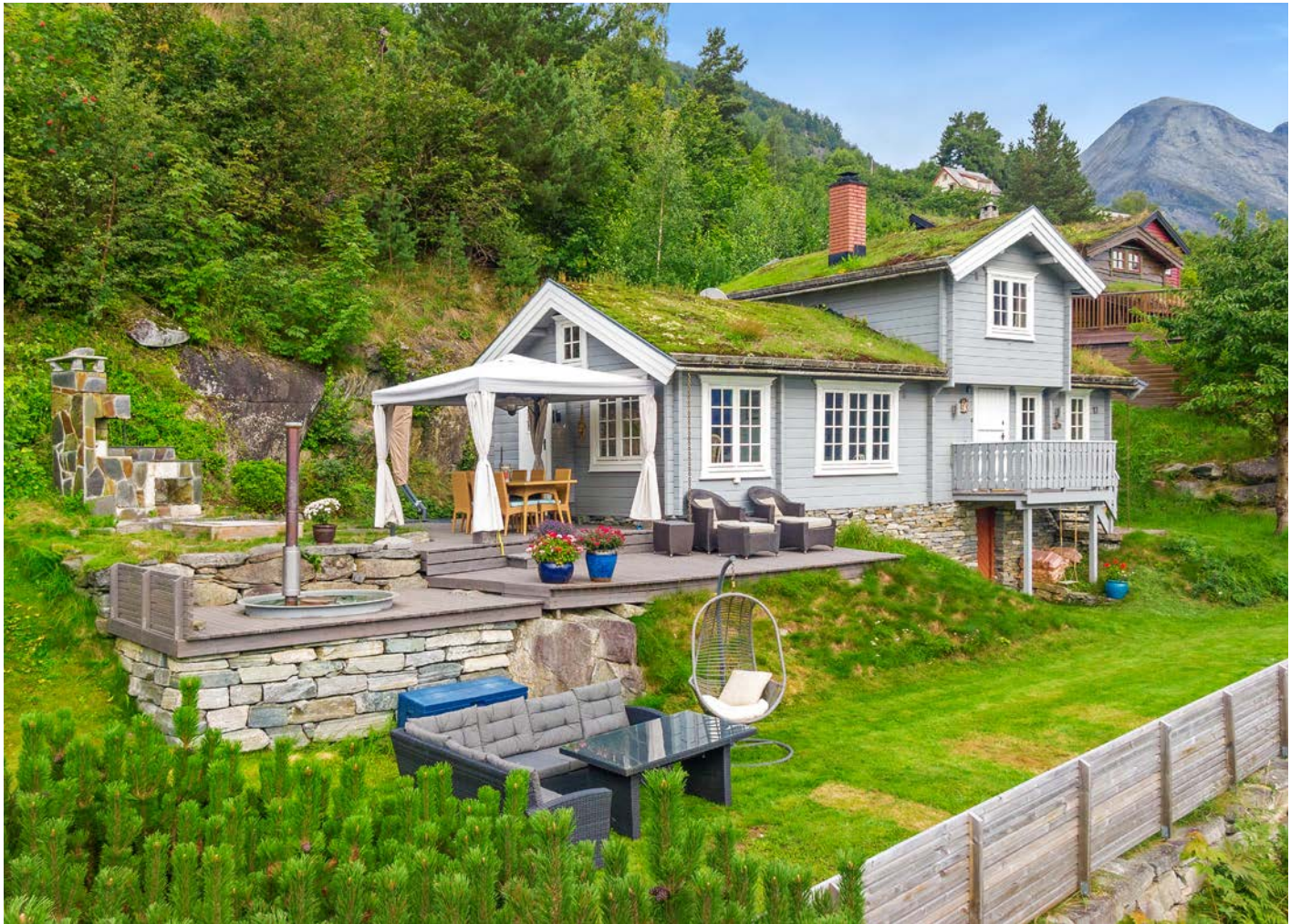
Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

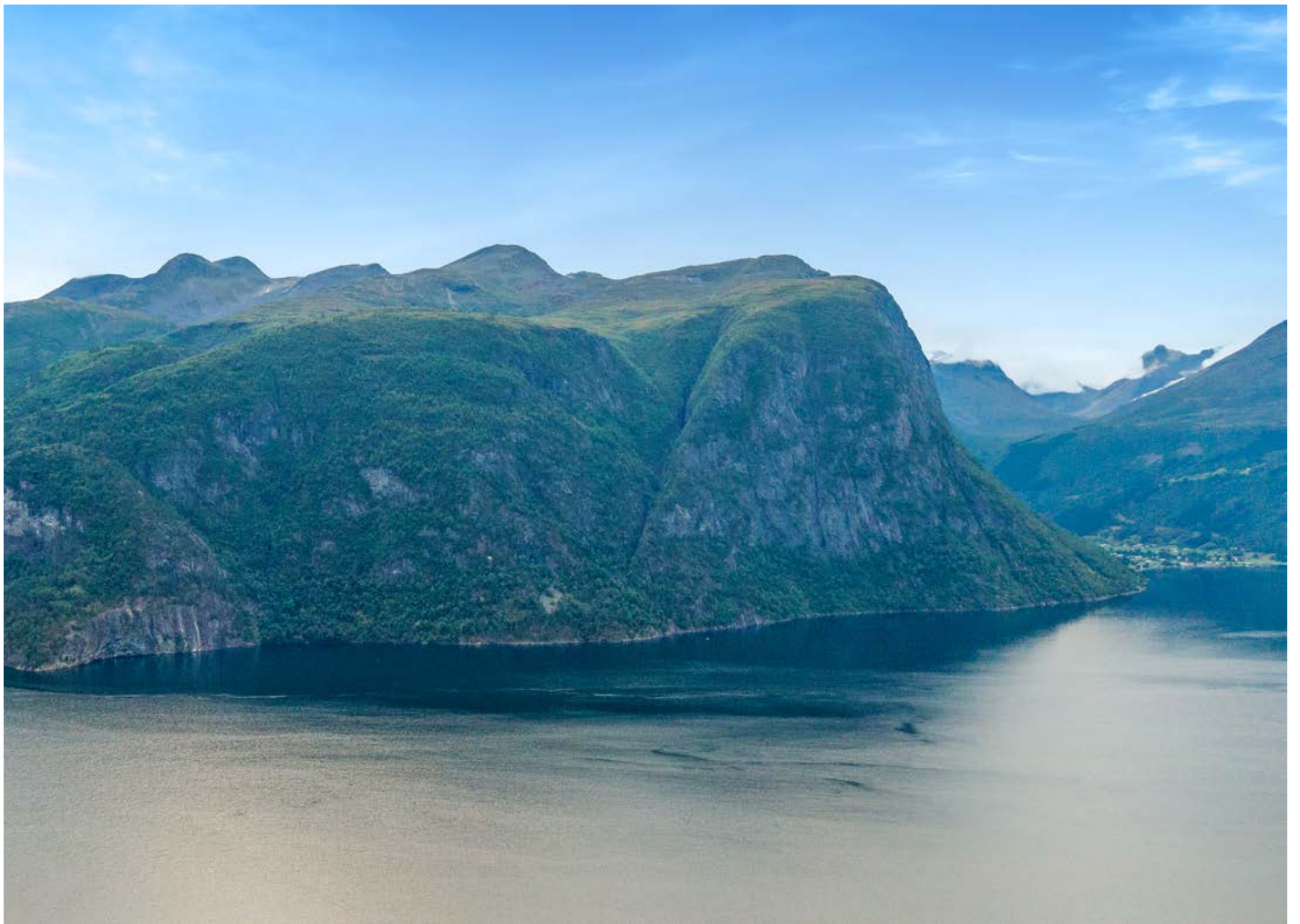


































































# Tilstandsrapport

📍 Apalteigen 13, 6210 VALLDAL

📖 FJORD kommune

# gnr. 2, bnr. 54

**Markedsverdi**

**3 950 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 15031-1122

Referansenummer: GV2083

Autorisert foretak: Steinar Belsby



Gyldig rapport  
21.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Steinar Belsby

### Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Pen fritidseigedom i Valldal.  
Bygning i 1 etasje, samt loft og kjeller.  
Bygning oppført i tømmer.  
Gjennomgående god normal standard på bygning.  
Pent brukt, liten slitasje.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbustad oppført i 3" x 6" tømmer.  
Oppført med kjeller, krypkjeller og loft, samt

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige vegger av tømmer.  
Gulv av parkett og lakka furugulv.  
Bad har flis.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bygning med to bad, i 1. etg og i kjeller.  
Bad med vask m/innredning, wc og dusj på vegg  
m/dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av god kvalitet.  
Lakka grå fronter.  
Profilert innredning.  
Over- og underskap, skuffeseksjoner.  
Steikeoven, mikrobølgeovn, induksjons platetopp,  
kjøl/frys.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu.  
Gulv, vegger og tak av panel.  
Badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannsbereder på 200  
Peisovn på stue/kjøkken

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er festetomt.  
Areal på 724,3 m<sup>2</sup>.  
Deler av tomt er pent opparbeidd og terrasert.  
Naturtomt mot nord.  
God utsikt og solrik.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 950 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	56	56	0
Loft	19	19	0
Kjeller	15	15	0
Sum	90	90	0

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

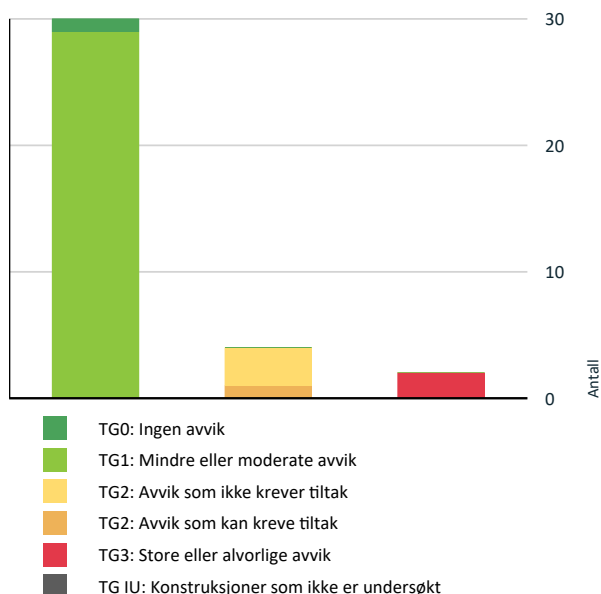
## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger



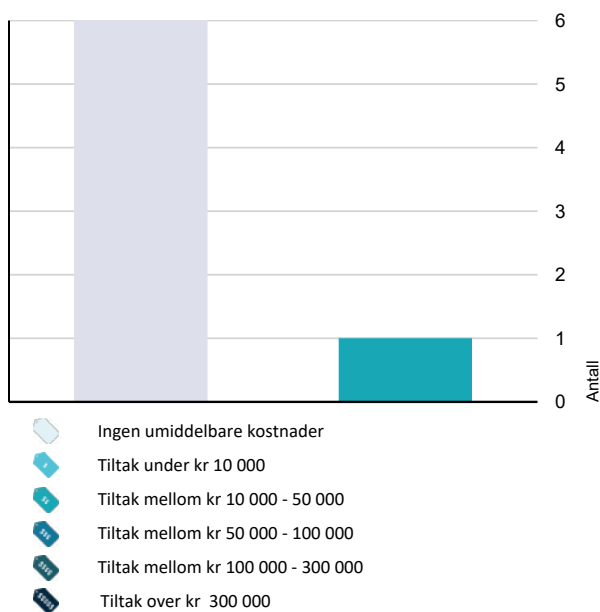
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Taknedløp til grunn



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

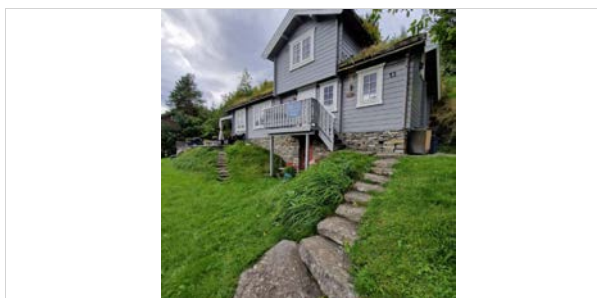


Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Standard**  
Bygningen har god standard

**Vedlikehold**  
Godt vedlikehold



### Vurdering av avvik:

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

Taknedløp til grunn

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp bør føres bort fra grunnmur i rør

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Tak frå byggeår.  
Pent tak.



### Veggkonstruksjon

TG 1

Vegger av 3" x 6" tømmer.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Sperrer med bærande rundstokker.



### Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp med kjetting til terreng  
Nedløp til terreng, uten bortledning gjennom rør.

### Vinduer

TG 1



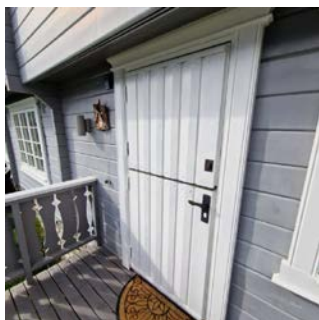
# Tilstandsrapport



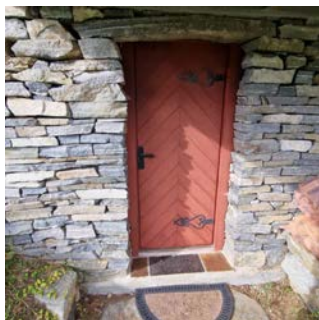
## Dører

TG 1

Hoveddør er delt i to. Kan åpne den øvre delen uten at nedredelen skal åpne.



Hoveddør



Kjellerdør

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser på terreng.  
Delvis med naturstein og delvis med terrassebord.  
På nivå 2 terrasse med gras.  
Rekkverk mot veg h= 0,90 m.



## Utvendige trapper

TG 1

Hovedtrapp av tre med rekkverk av tre.  
Inngangsparti med naturstein i terreng.



## INNENDIG

### Overflater

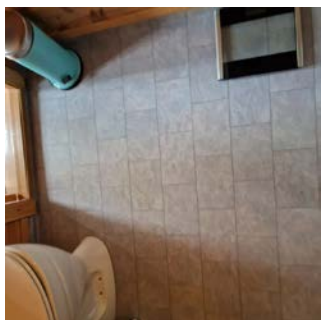
TG 1



# Tilstandsrapport

Vegger av tømmer.

Himling med delvis synlege rundstokker med panel over.



Peisovn på stue/kjøkken.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Bjelkelag av tre.

Golv over bjelkelag av furupanel og parkett.

Under bjelkelag, leker og plater, isolert.

## Rom Under Terreng

TG 1

Våtsone er under terreng. Ikkje muleg å foreta hulltaking.

## Radon

TG 2

Det er ikkje utført radonmålinger på bygning.

Det var heller ikkje krav ved oppføringsår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmålinger bør gjennomføres.

Ingen større verdier registrert i desse området.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe av leca til kjeller.

Pipehatt.



Krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



# Tilstandsrapport

Målt fukt på mur i krypkjeller. Målt 24% i mur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

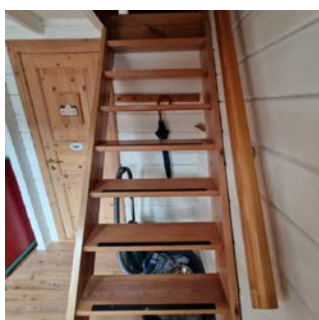
## Innvendige trapper

TG 2

Trapp til loft.

Open trapp av tre.

Manglar rekkverk på ei side.



## Andre innvendige forhold

TG 1

Eigedomen har delvis mønt himling og delvis flat himling. Mønt himling over stue/kjøkken med rundstokk og panel. Gjeld også på loft.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

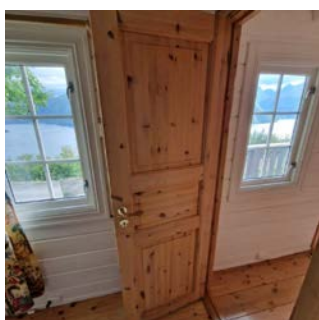
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

TG 1

Fyllingsdører av tre.



## VÅTROM

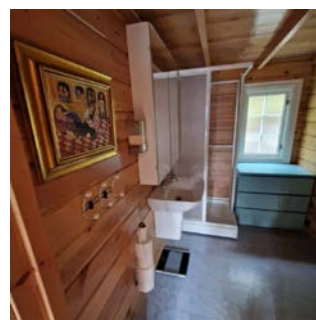
### ETASJE > BAD

#### Generell

TG 3

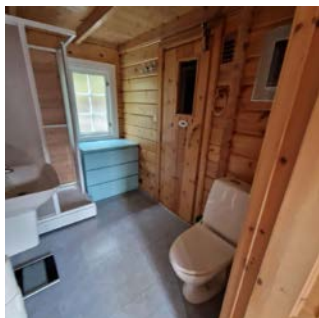
Bad frå 1994

Oppført etter gjeldande regelverk.





# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

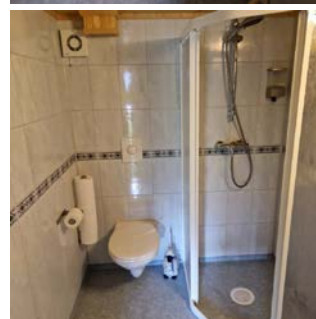
Våtrom fungerer som det står.

Ingen umiddelbar kostnad

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsone vaskerom ligger mot yttervegg.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom frå byggeår

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer som det står.

Ingen umiddelbar kostnad

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsone ligg mot terreng. Våtsone vaskerom ligger mot yttervegg.

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad bygd etter forskrifter i 1994.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Våtsone vaskerom ligger mot yttervegg.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Pen innredning med integrerte hvitevarer.

Grå farge med profilerte fronter.

Over- og underskap, samt skuffesksjoner.

Kjøkkenøy med skap.



# Tilstandsrapport



## Avtrekk

TG 1

Ventilator over platetopp.

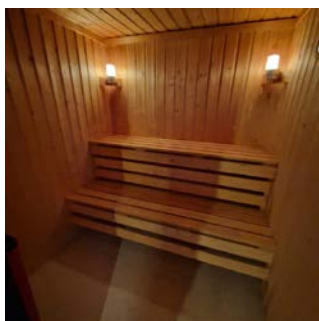
## SPESIALROM

### ETASJE > BADSTUE

## Overflater og konstruksjon

TG 1

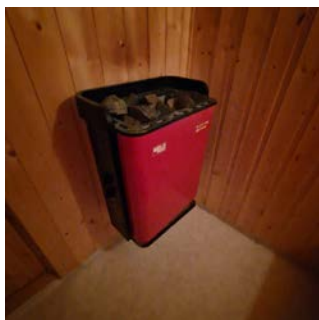
Badstu med panel på tak og vegger.



## Teknisk anlegg

TG 1

Badstu med badstuovn.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

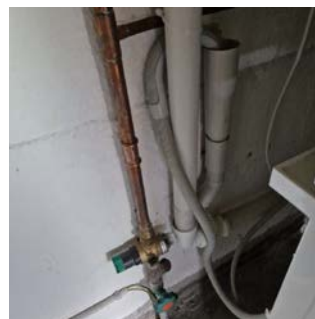
Vannrør av kobber frå byggeår.



### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast frå byggeår.



### Ventilasjon

TG 1

Naturleg ventilasjon med ventil i vegg.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

E. avtrekksvifte på bad i 1. etg og kjeller



# Tilstandsrapport



Bad i kjeller



## Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstank vart skifta for 8 år sidan



Årstall: 2015

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

El.anlegg frå byggeår

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 oppdatert? (årstall)  
**1994**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

TG 0

El.anlegg fra byggeår.  
Oppført etter regelverk

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ringmur og søyler på fjell

### Drenering

TG 1

Drenering til terreng

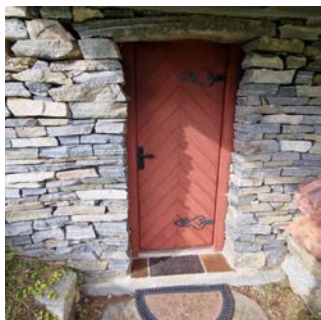


### Grunnmur og fundamenter

TG 1



# Tilstandsrapport



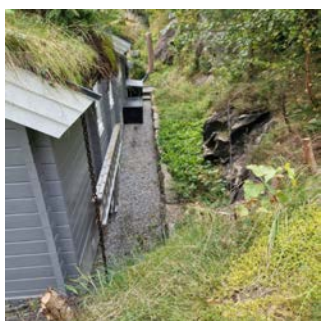
## Forstøtningsmurer

! TG 1

## Terrengforhold

! TG 3

Eigedomen ligg i forholds bratt område.



### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikkje behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Ledningsnett frå byggeår i 1994.

## Andre tomteforhold

! TG 1

Tomt er i ugangspunktet stedvis bratt, hovudsakleg på nordsida bak hytta.

Terreng for hytteplassering og grasbakke er terrasert på to hovednivå.

Trapper i naturstein mellom dei ulike nivå.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Fritidsbolig

*Bruksareal andre bygg:* 90 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 950 000

## Konklusjon markedsverdi

3 950 000

## Markedsvurdering

Flott fritidsbustad med adresse Apalteigen 13 i Valldal i Fjord kommune.  
Ligg pent til med fantastisk utsikt og gode solforhold.  
Eigedom med 3 soverom, kjøkken, stue og 2 bad.  
Godt opparbeida uteområde.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Velforening	Kr.	1 500
Forsikring	Kr.	3 205
Festeavgift	Kr.	7 500
Vassavgift	Kr.	2 086
Brøyting	Kr.	1 300
Vedlikehald	Kr.	4 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)



# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	56	56	0	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Badstue	
Loft	19	19	0	Gang , Soverom , Soverom 2	Kott
Kjeller	15	15	0	Vaskerom , Bad	Kryperom , Kryperom 2
Sum	90	90	0		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Steinar Belsby	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	2	54		0	724.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Apalteigen 13

#### Hjemmelshaver

Wærdahl Bjarne, Linge Svein Peter



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Apalteigen 13 i Valldal i Fjord kommune.  
Denne ligg omlag 4 km frå Valldal sentrum.  
Det er her ca 1 km langs fv58 mot Linge/Stordal, vidare omlag 3,1 km langs kommunal veg til eigedomen.

### Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

### Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk, samt privat.

### Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.

### Om tomten

Tomt er på 724,3 m<sup>2</sup>.  
Tomt grensar i austre- og vestre delen mot bebygde naboeigedomar.  
I den sørlege delen mot off. veg.  
Mot nord ubebygd areal.  
Tomt er delvis opparbeidd og delvis naturtomt.  
Opparbeidd del er pent opparbeidd med natursteinsmurar og tilplanta areal.  
Tomt har større opparbeidd terrasse på terreng med tredekke på omlag 60 m<sup>2</sup> og areal med naturstein som dekke.  
Eigedomen har vedfyrt badestamp og nedfelt sandkasse.  
Større graskledd areal.

### Tinglyste/andre forhold

Tomt er festetomt.  
Festekontrakt.  
Lingeåsen Hyttegrend Velforening - Vedtekter.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 000 000	2020

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	6533832			3 205
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev	10.06.2016		Ingen	0	Nei
Tegninger	20.01.1994		Ingen	0	Nei
Avtale		Areal	Fremvist	0	Nei
Byggetillatelse	10.05.1994		Ingen	0	Nei
Egenerklæring	20.09.2023		Ingen	0	Nei
Eier	08.06.2022		Ingen	0	Nei
Energirapport	19.05.2022		Ingen	0	Nei
Vedtekter - Lingeåsen Velforening			Fremvist	0	Nei
Festekontrakt	06.01.1994		Ingen	0	Nei



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- **Fordeelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- **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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst-personvernerklæring/reservasjon/](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV2083>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Egedomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
01009823	

Selger 1 navn
Bjarne Wærdahl

Gateadresse	
Apalteigen 13	

Poststed	Postnr
VALLDAL	6210

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

1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

29

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalenr.

Document reference: 01009823

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Vi hadde to mus i kjelleren for to år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll i samabnd med kursutvidelse.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



# E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Wærdahl	f02d4e382e39bdcf665fb1a 0d3a140d21b5b948a	07.09.2023 15:52:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01009823

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

**nets**

## **Reguleringsbestemmelser for Muriberget**

### **§ 1 Reguleringsplanenes omfang**

Det regulerede området er vist på reguleringsplanen.

### **§ 2 Reguleringsformål**

Området regulerast til fyljande føremål:

- Boligområde.
- Trafikkområde.
- Friområde.

### **§ 3 Bustadområde**

#### **§ 3.1 Bustader**

Maksimal tomteutnyttingsgrad for byggjefelta B3 og B5:  $TU_{\max} = 20\%$ . Bygningsmydigheitene vil i samråd med byggherre sette grense for største BYA (Bebyggd areal) for kvar einskild bustad. Innanfor B3 og B5 kan det oppførast bustad med maksimal gesimshøgde lik 6,5 meter. Det er høve til å byggje bustader med fleire bueningar på tomtene 8, 14 og 15. Jmf. Reguleringsplanen.

#### **§ 3.2 Plassering**

Huset skal plasserast på tomta i samsvar med bygningsmydigheitene sitt vedtak. Bygget skal utstikkast av teknisk etat.

#### **§ 3.3 Utsjånad**

Husmøne bør fylje koteretninga. Bygningsmydigheitene kan sette krav til takvinkel og utsjånad, for å sikre eit harmonisk byggjefelt.

#### **§ 3.4 Biloppstilling**

Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, med treng ikkje oppførast samstundes som bustaden. Det må likevel opparbeidast oppstillingsplass for min. 2 bilar pr. buening. Garasjen kan ikkje ha meir enn 1 etg. og skal vere tilpassa bustaden m.h.p. form, farge og materialvalg. For bustader med fleire bueningar skal det opparbeidast felles biloppstillingsplass eller garasjeanlegg.

### **§ 4 Friområde**

#### **§ 4.1 Samferdsel**

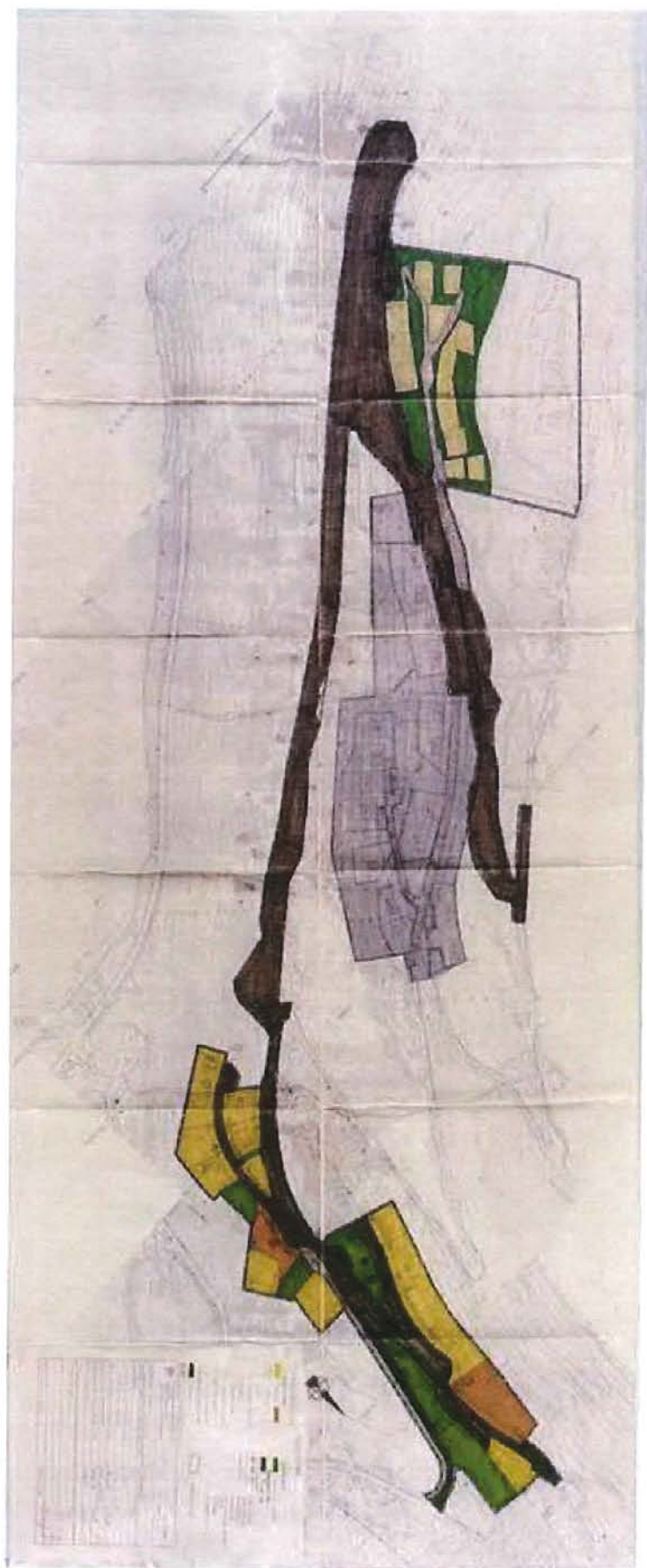
Det er avsatt friområder for å sikre areal for samferdsel (sti) mellom leikeplassen og murihøgda, og for å behalde gjennomgang for eksisterande sti mellom muriberget og muri.

#### **§ 4.2 Leik**

Det skal oppførast leikeplass i område som er avmerka på reguleringsplanen til leik.

 19-97





## VEDTEKTER

### Vedtekter for Lingås Hyttegrend Velforening.

Velforeningen består av tomteeiere/festetagere/grunneiere i Lingås Hyttegrend med beliggenhet ved Apalteigen, Valldal i Norddal kommune (Fjord kommune fra 2020). Lingås Hyttegrend Velforening ble stiftet i fellesmøte 4. oktober 2019.

#### §1 Formål

Det overordnede formål for foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser og ta initiativet til å løse felles oppgaver i samarbeid med grunneier, kommune og andre. Velforeningens skal tilrettelegge for å verne om og bevare områdets preg av fritidsområde og sørge for god skikk og orden slik at området blir et fint og trivelig sted.

#### § 2 Medlemskap

Foreningens medlemmer består av eiere/festere av hyttetomter i Lingås Hyttegrend med beliggenhet ved Apalteigen. Eiere/festere av tomter i området har plikt til medlemskap. Medlemskapet er bundet opp til rettighetshaverne til hyttetomten. Hver hyttetomt med betalt medlemskap har én stemme på årsmøtet.

#### § 3 Kontingent

Kontingenten for medlemskapet fastsettes på årsmøtet. Den skal betales innen utgangen av april hvert år. Endringer i kontingenten vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

#### § 4 Styre

Lingås Hyttegrend Velforening ledes av et styre bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret sammensetning er styre-leder, nestleder og 1 styremedlem. I tillegg 2 varamedlemmer. Styreleder velges for 2 år av gangen, de resterende styremedlemmene og varamedlemmene velges slik at 2 medlemmer byttes i årsmøtet hvert år.

Styret har den daglige ledelse av Velforeningens virksomhet og forvalter dets midler i henhold til vedtektene. Det representerer foreningen utad og holder medlemmene underrettet om viktige saker. Styret fatter sine beslutninger i møter og er beslutningsdyktige når minst 3 medlemmer deltar. Alle beslutninger krever alminnelig flertall, ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. I saker hvor enighet i styret ikke oppnås, skal saken tas opp til avstemning på årsmøtet, ev. ekstra-ordinært årsmøte.

Grunneier (utfester), kan være med i styremøter og alltid dersom det omhandles saker der grunneier er, eller kan bli, en part i saken. Styret kan ikke oppta lån, eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk, uten samtykke fra årsmøtet.

Styret avholder minimum 2 møter årlig og fører protokoll fra sine møter.



## LINGÅS HYTTEGREND VELFORENING

### § 5 Årsmøte

Årsmøtet er hytteforeningens høyeste myndighet. Årsmøtet skal holdes i før utgangen av mai hvert år. Innkalling til årsmøtet sendes medlemmene pr epost minst en måned før årsmøte. Medlemmer kan sende inn forslag til styret i henhold til innkallingsfrist. Medlemmer kan stille med skriftlig fullmakt fra et annet hytteforeningsmedlem. Ektefelle/samboer eller nærmeste familie til hytteforeningsmedlem er også berettiget til denne type fullmakt.

Grunneier (utfester), eller en representant utpekt av han, bør være med i årsmøtet og alltid dersom det omhandles saker der grunneier er, eller kan bli, en part i saken.

Årsmøtet introduseres av styreleder.

Ved styreleders fravær, overtar nestleder eller annet styremedlem leders rolle.

Agenda for årsmøtet;

- Åpning
- Godkjenning av innkalling
- Konstituering av årsmøtet

Valg av møteleder, sekretær og en person som signerer protokoll sammen med sekretær.

- Årsmelding
- Regnskap
- Fastsettelse av årskontingent
- Inntømte saker
- Valg av styre

Referat fra årsmøtet sendes ut til medlemmene senest 3 uker etter årsmøtet.

### § 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig, eller når minst 2/3 av medlemmene skriftlig forlanger dette.

Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles.

Ekstraordinært årsmøte bør innkalles med minst 14 dagers varsel.

### § 7 Økonomi

Velforeningens virksomhet finansieres delvis av kontingenten som betales av alle medlemmene. Medlemskontingentens størrelse bestemmes på årsmøtet hvert år.

Større utgifter/investeringer etc. dekkes av ekstra innbetalinger utover kontingenten og faktureres medlemmene. Regnskapsperioden følger kalenderåret.

### § 8 Felles vedlikeholdsansvar

Den enkelte fester/tomteeier er forpliktet til å dekke sin andel av brøyting og vedlikehold av veger og parkeringsareal. Det samme gjelder for rør-/ledningsnett og dreneringer, samt fjerning av sjenerende tre og buskas i fellesområdene. Tiltak skal omforenes i årsmøtet.

## LINGÅS HYTTEGREND VELFORENING

### § 9 Vedtektsendringer

Vedtektene kan kun endres på årsmøtet med 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendringer må sendes styret senest åtte uker før årsmøtet.

### § 10 Iverksettelse

Vedtektene er oppdatert av styret basert på de opprinnelige vedtekter fra 1993 som her er modifisert i forhold til en nå nærmest ferdig utbygde hyttegrend.

Vedtektene skal formelt godkjennes av årsmøtet i 2020.

Godkjent av styret:

-----  
Jarle M. Hessen – Styreleder

Dato:

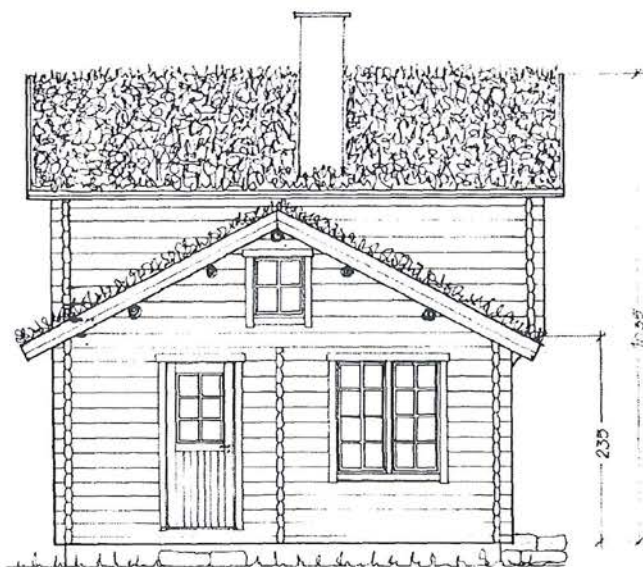
-----  
Nils Helge Aarseth – Nestleder

Dato:

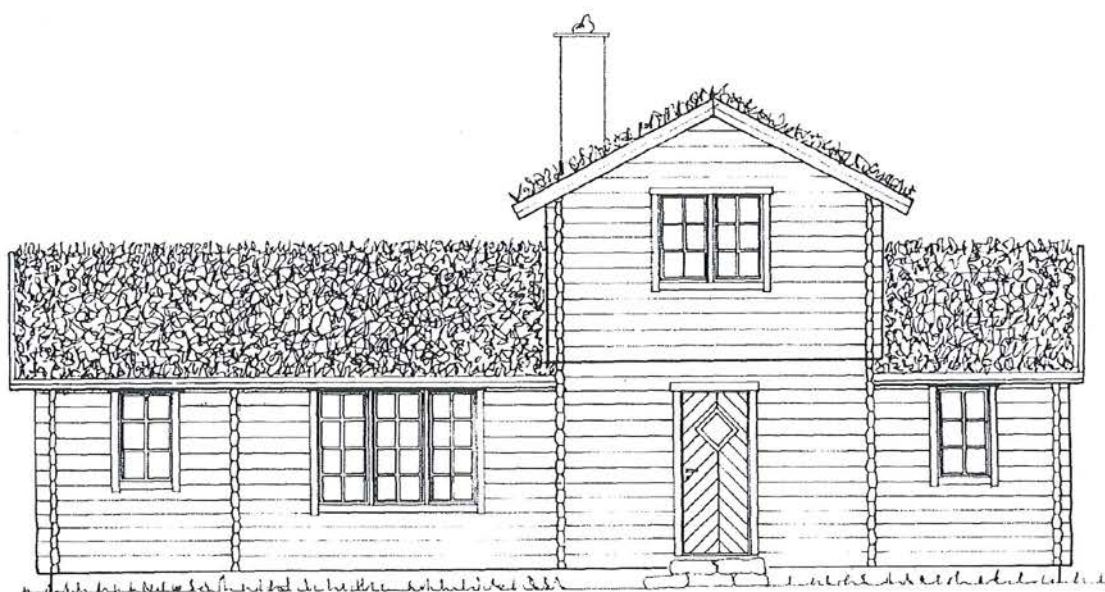
-----  
Per Egil Sørheller - Styremedlem

Dato:



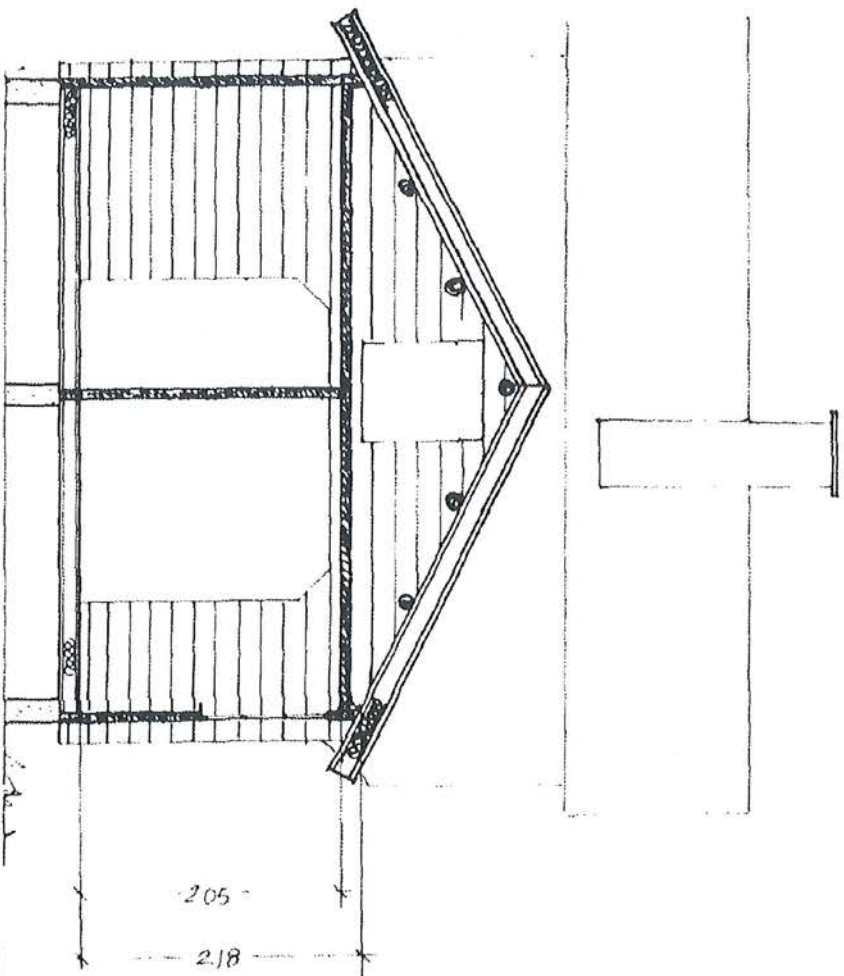


SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION

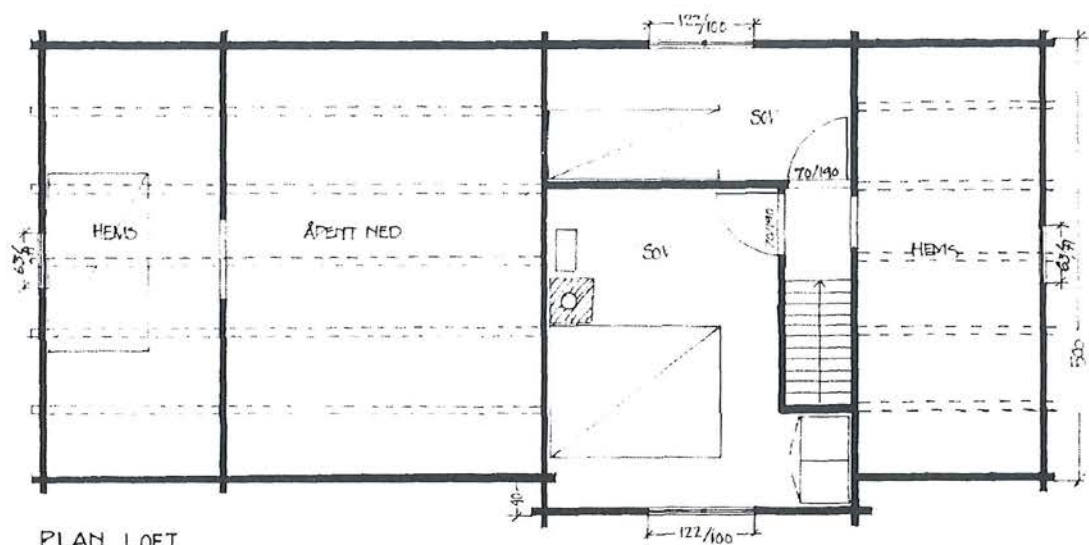
PLASSESTOVA I LAFTA TØMMER	TECHNICAL NO.
BJARNE WERDAHL	2
6065 ULSTEINVIK	SCALE
	1:50
FIRMA	DATE
VALLDAL HØVLERI AS	20.1.94
6210 VALLDAL	



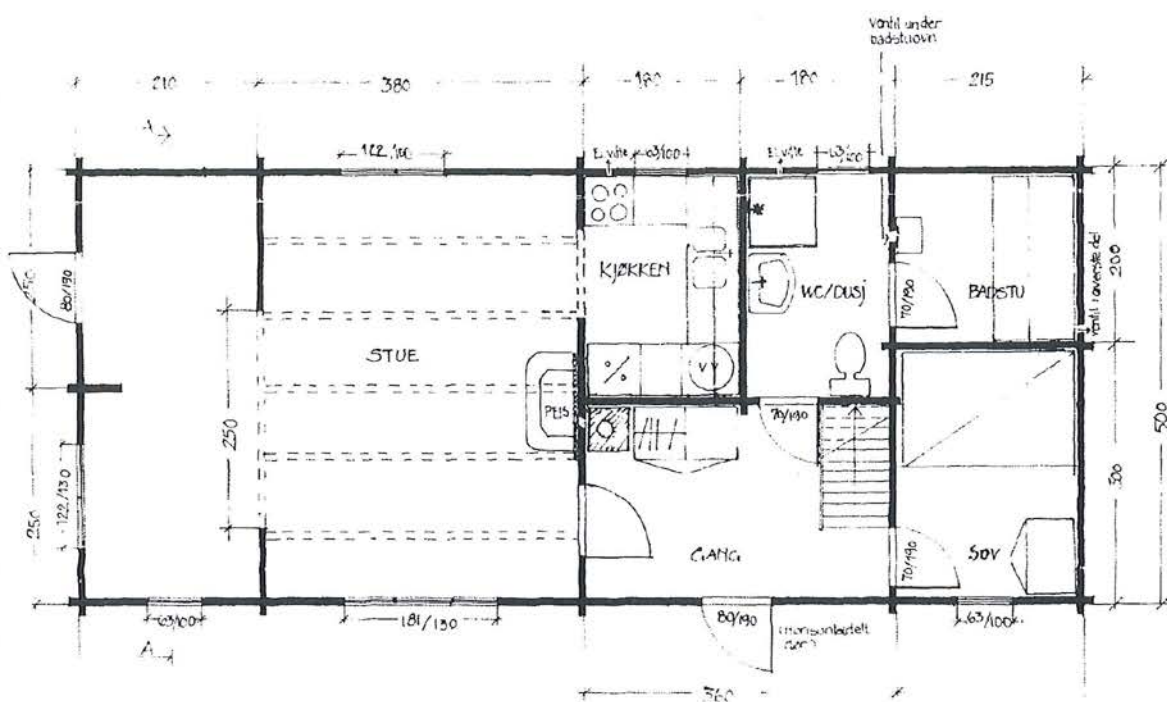
SNITT A-A

PLASSESTOVA I LAFIA TØMMER Bjarne Wærdahl 6065 ULSTEINVIK	3 1:50
VALDAL HØVLERI A/S 6210 VALDAL	20.1.94



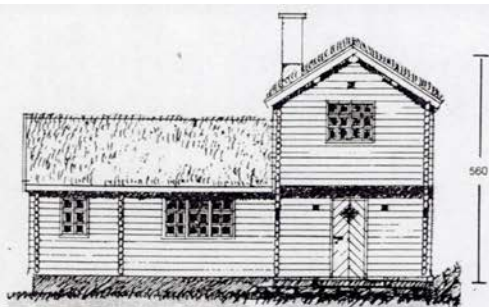


PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE

PLASSESTOVA I LAFTA TOMMER	TEGNET AV 1
POLYTEKNIKE BJARNE WERDAHL 6065 ULSTEINVIK	MÅLSTOKK 1:50
BYGGER VALLDAL HØVLERI A.S.	DATO 5.1.94

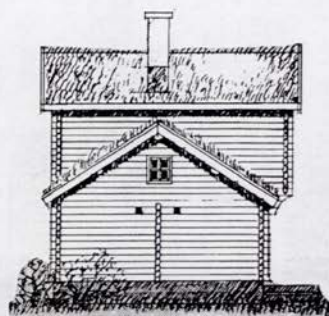
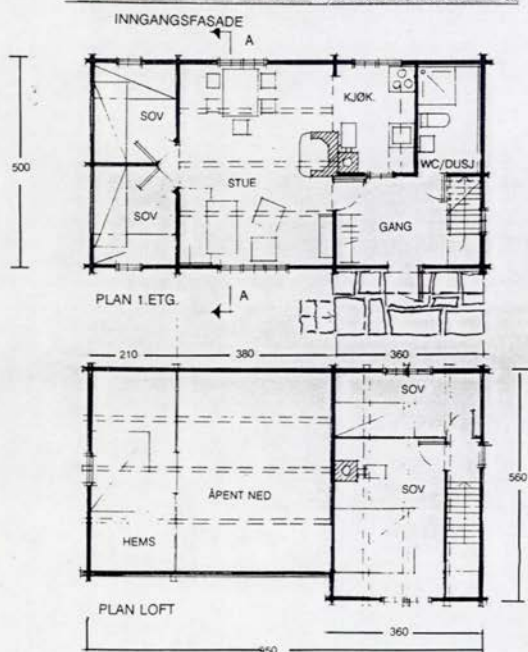


## Plasse-Stova

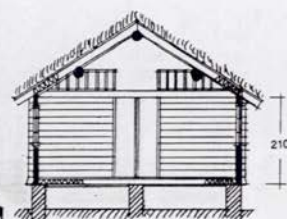
47,5 m<sup>2</sup> grunnflate - 20,2 m<sup>2</sup> loft.

Ei rommeleg familiehytte for heilårsbruk.

Gamal særegen hyttestil frå Valldal.



SIDEFASADE



SNITT A-A

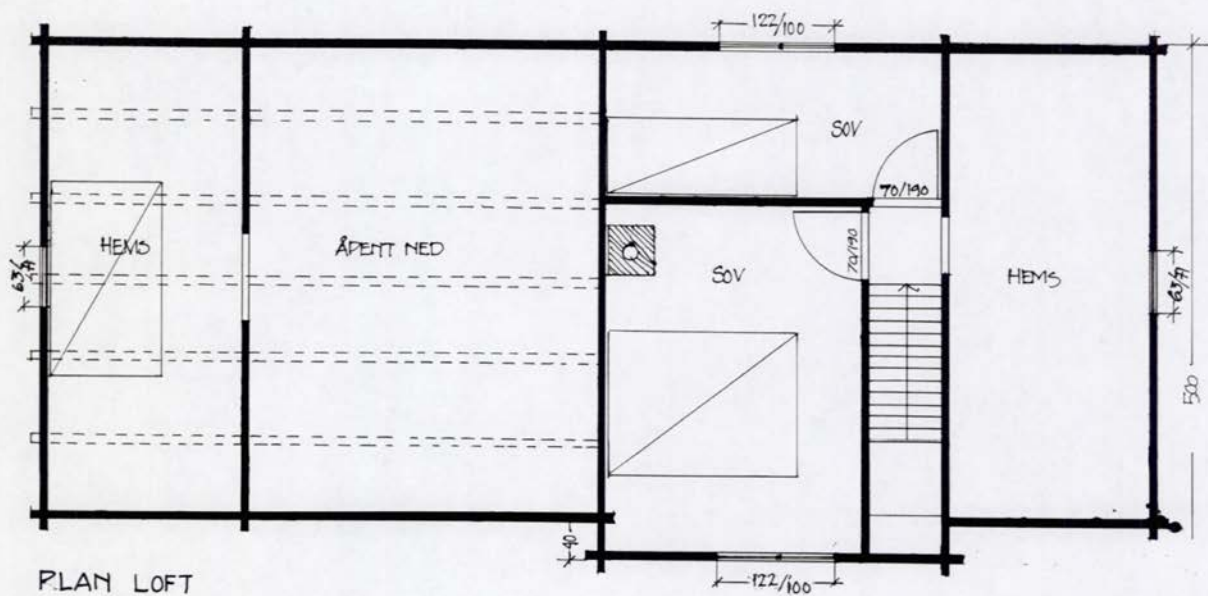
PLASSESTOVA

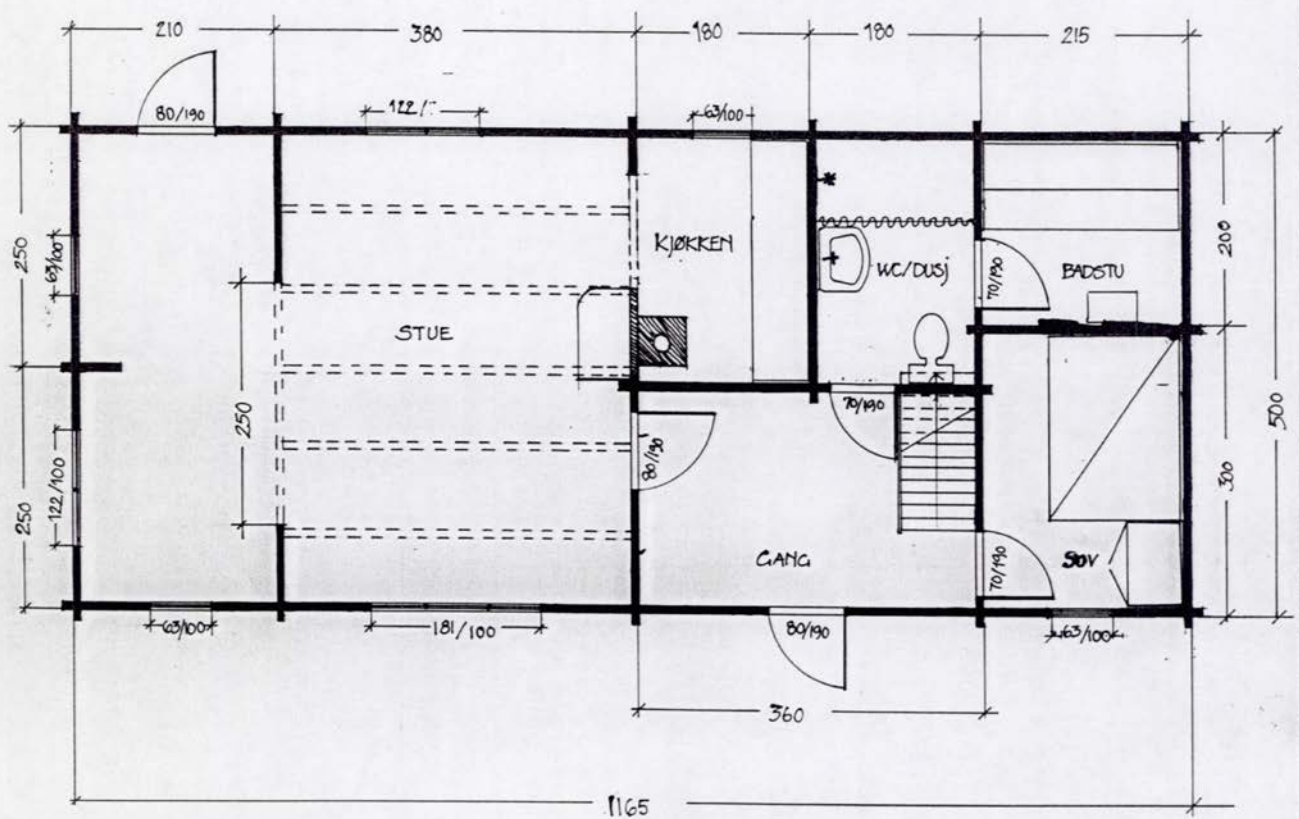
TYPEHYTTE I LAFT

VALLDAL HØVLERI AS

SIV.ARK. MNAL GUDMUND HOEL

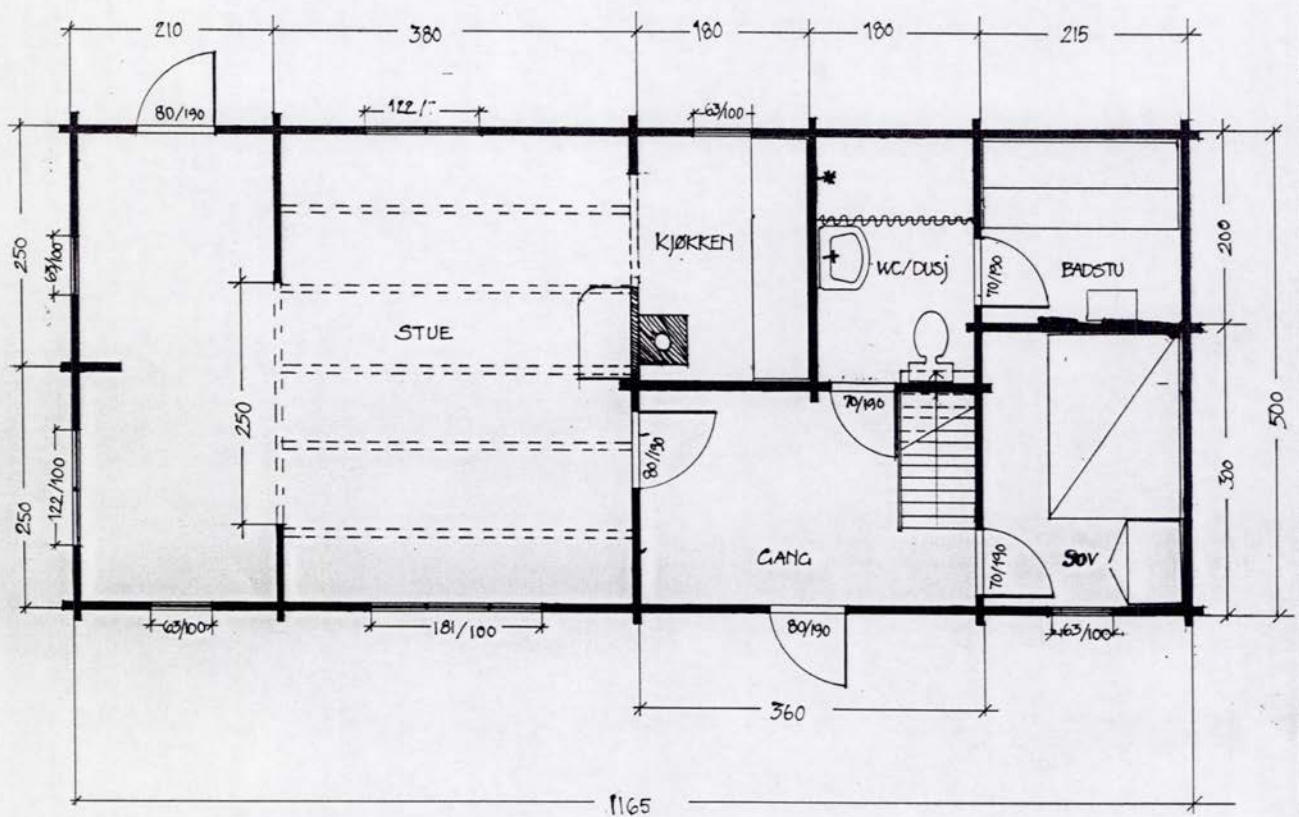




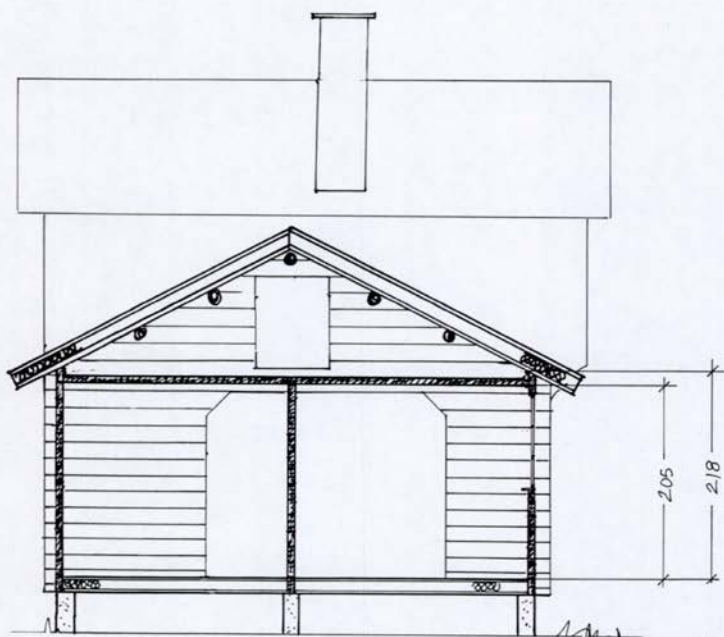


PLAN 1. ETASJE





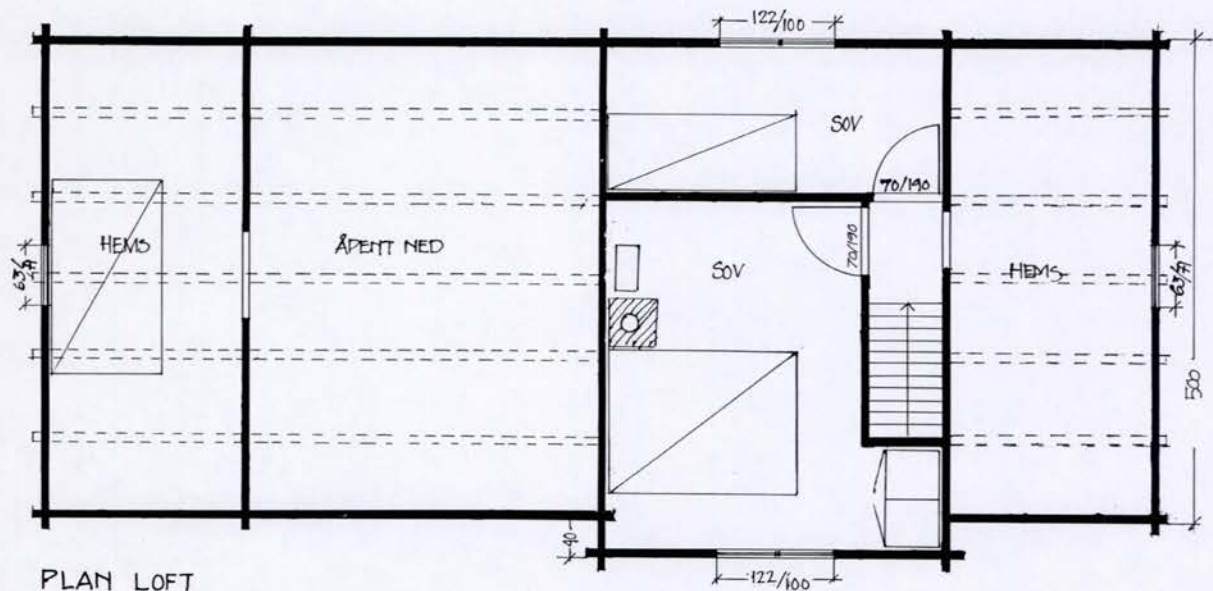
PLAN 1. ETASJE



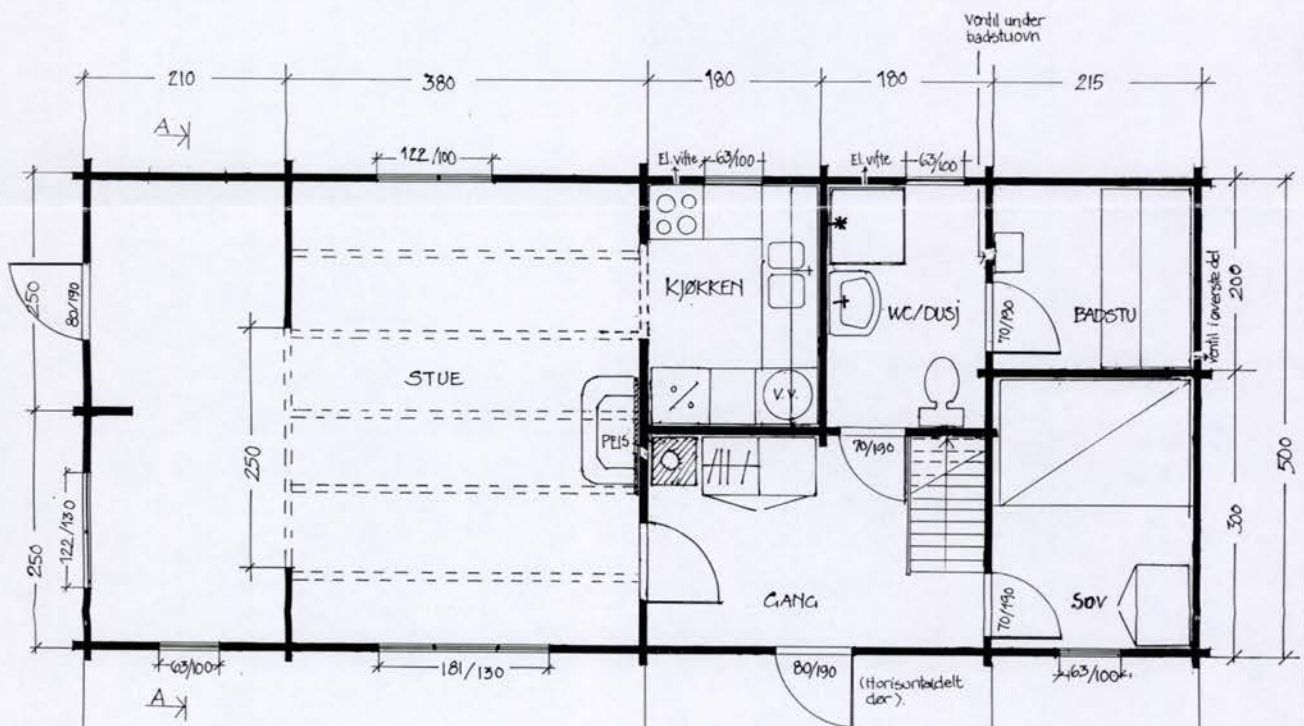
SNITT A-A

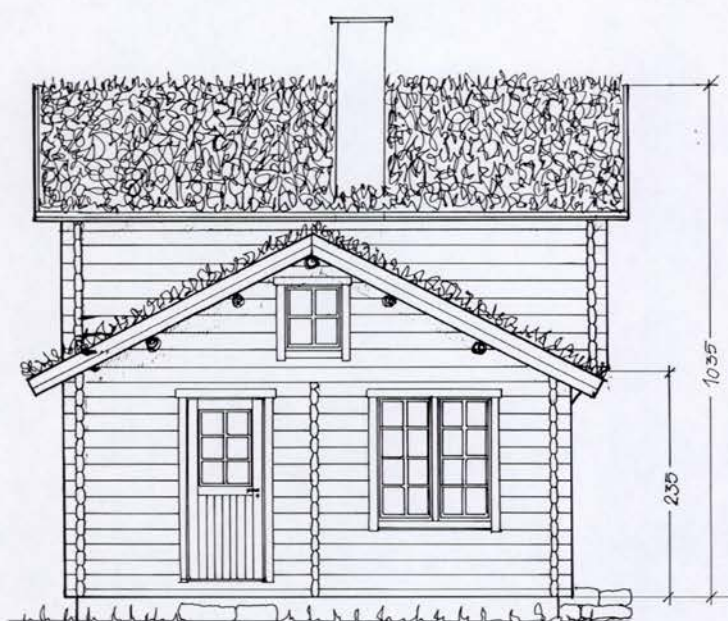
PLASSESTOVA I LAFTA TØMMER	TEG. NR. 3
BYGGMESTER BJARNE WÆRDAHL 6065 ULSTEINVIK	MÅLSTOKK 1:50
FIRMA VALLDAL HØVLERI A/S 6210 VALLDAL	DATO 20.1.94



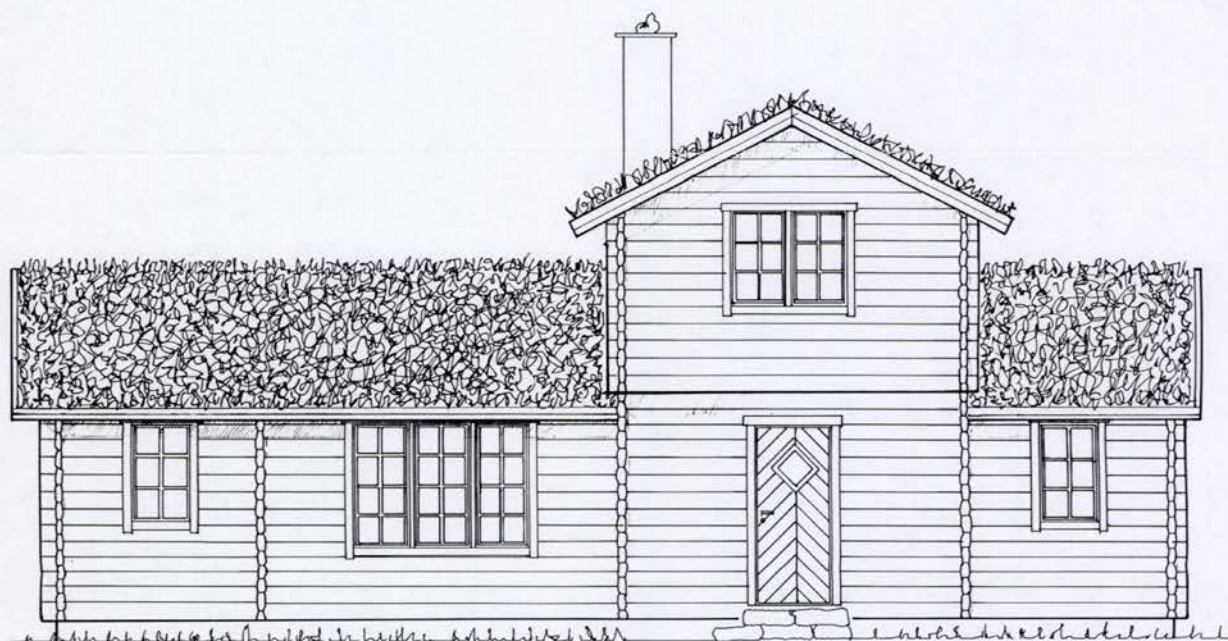


PLAN LOFT





SIDE FASADE





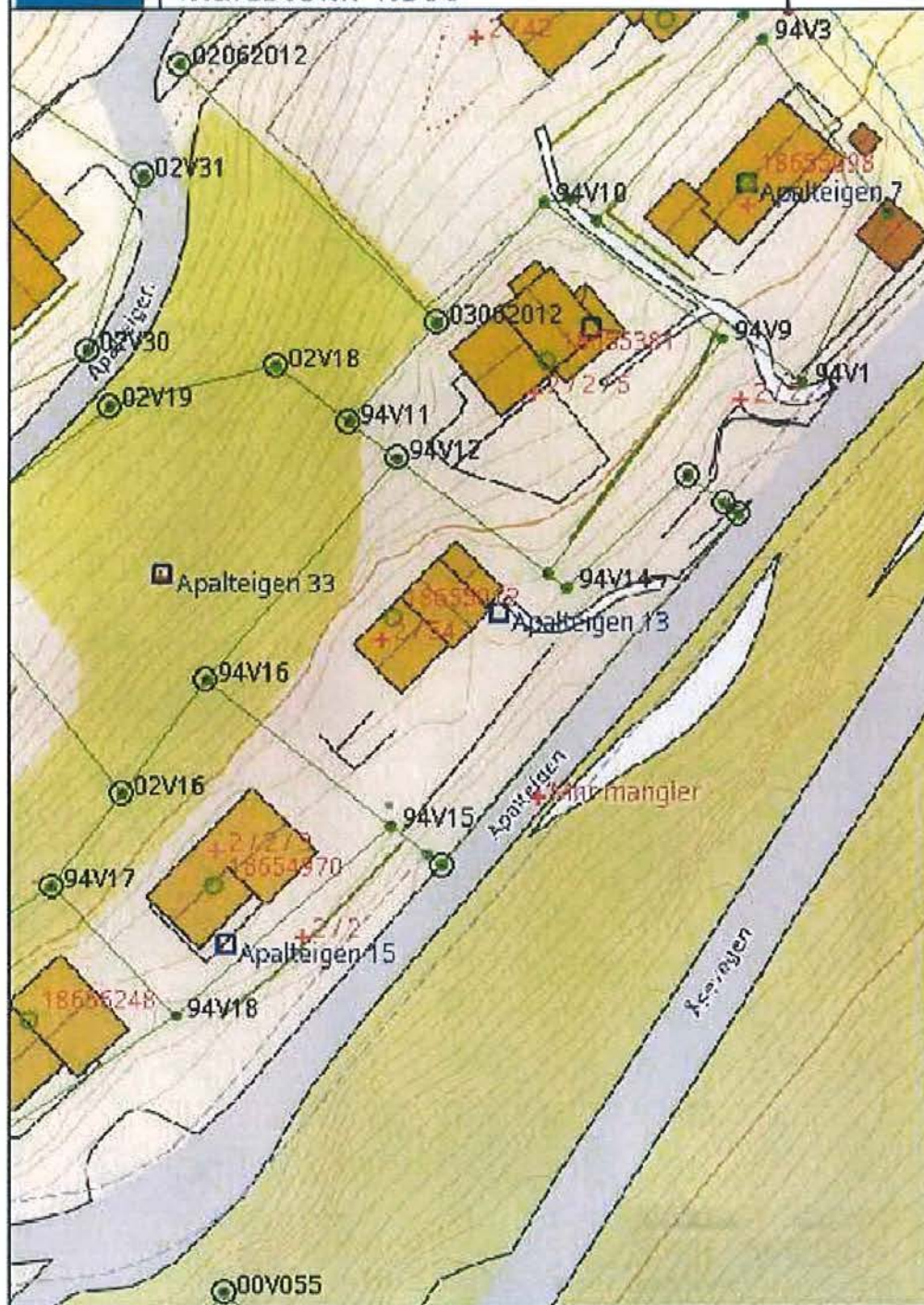


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





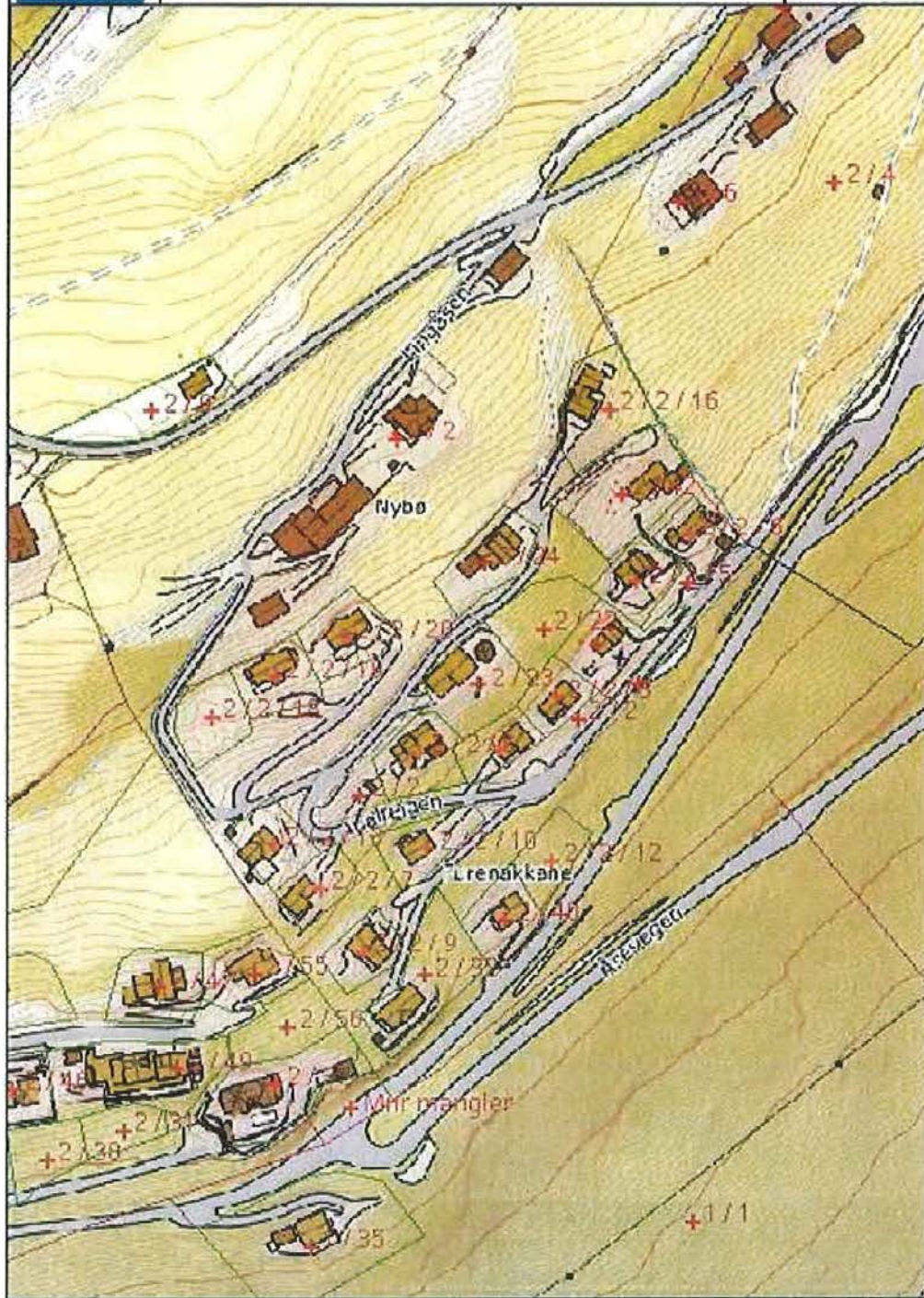


# Kartutskrift

Målestokk 1:2000



46m





Returert 18



Doknr: 264 Tinglyst: 08.01.1994 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Festekontrakt

**REGISTRERT**  
SUNNMØRE  
BØRENGRIVER TILBETE

-6 JAN 1994

DAOBOKNR 264

1. Ekdokument(e)			
Kommunehnr. / Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensnr. / Underfestensnr.
1524	2	2	4

Beskatningshet	Hva skal grunnen brukes til?
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg	<input type="checkbox"/> Bolig- <input checked="" type="checkbox"/> Fritids- <input type="checkbox"/> Forretn./ <input type="checkbox"/> Viktort <input type="checkbox"/> Indust <input type="checkbox"/> Land- <input type="checkbox"/> KOLL. ve <input type="checkbox"/> A. Annet

2. Bortleies av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
SENSURERT	Svein Linje, 6210 Vs Hdg	1/2

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
SENSURERT	Bjarne Waerdahl, 6265 Ulsteinvik	1/2

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	3700,- kr

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
99	1. 1. 94

6. Pantrett for festeavgift		
Bortleieren har pantrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortleierens pantrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst	
<p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>Festeavgifta blir regulert hvert 10. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Festeavgifta skal betalt innan 1. februar hvert år. Første gang 1. februar 1994.</p>	

## Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
- 2) Det er foretaksregisterets forstaksnummer som skal nyttes
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettshiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



Rett kopi bekreftes  
Thomas Johnsrud

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kartforretning/målebrev	Datert
	<input type="checkbox"/>	Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert
Innløs- ningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/>	Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festeliden, etter tomtenes verdi på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestem- melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem- melser i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthavere.		
Omkostn.	Utgår i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <i>Festar</i> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglervisjon).		
Twister etc	Eventuelle twister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som værneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	<i>Det blir vist til egen tinglyst utbyggingsavtale datert 29/12-93</i>		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	<i>Valldal 29/12-93</i>
Bortfesteres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>Svein Linge</i>	<i>Svein Linge</i>
Sted, dato	<i>Østmark 12. desember 1993</i>
Festeres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>[Signature]</i>	<i>Gerne Werdahl</i>





REGISTRERT  
SUNNMØRE  
SØRENGSHØVEN TILBETE

- 6 JAN 1994

DAGBOKNR. 266

17.11.93  
IHS/lmm

Eier av gnr. 2, bnr. 2 i Norddal - Svein Linge - har fått innregulert et hyttefelt med plass til hytter på eiendommen. I forbindelse med bortfeste av hyttetomter, inngås i tillegg til festekontrakten det mellom grunneier og nedenfornevnte fester slik

### AVTALE:

\*\*\*

#### 1. AVTALE OM BORTFESTE

Hyttetomten gnr. 2, bnr. 2 f.nr. 4 er i henholdt til festeavtalte bortfestet til *Bjørn Wærdahl*. Det som er avtalt mellom fester og grunneier fremgår foruten av festekontrakten av denne avtalen.

#### 2. TOMTEFESTE

Hyttetomten har karakter av et punktbeste, med en eksklusiv disposisjonsrett til et areal rundt festepunktet som viser på vedlagte kartutsnitt. Dette arealet er ca. 500 m<sup>2</sup>. Arealen kan bebygges og innrammes med hekker og annen beplantning som dog ikke må være høyere enn 2 meter. Eventuell høyere beplantning må godkjennes av grunneier.

#### 3. BYGNINGENS ART

Oppføring av hytte på tomten må skje i henhold til stadfestet reguleringsplan og etter byggeanmelding godkjent av kommunens byggningsråd på vanlig måte.

Fra grunneiers side hviler det ingen spesielle begrensninger med hensyn til hyttens utforming og størrelse.

#### 4. OPPARBEIDELSE AV VEG OG PARKERINGSPLASS

Grunneieren skal opparbeide vei og parkeringsplass med gruset toppdekke som vist på vedlagte kopi av plankartet.

#### 5. AVLØPSLEDNINGER

Kommunen opparbeider hovedkloakkledningen inn i feltet. Tilknytning til den kommunale ledningen må anordnes av den enkelte fester eller flere festere i fellesskap etter kommunens anvisning. Kommunen kan kreve septiktank for den enkelte festetomt, eventuelt for flere tomter i fellesskap.



Doknr: 266 Tinglyst: 06.01 1994 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes  
Thomas Johnsrud

6. **VANNFORSYNING**

*Vann tilknyttes feltet fra det offentlige vannforsyningsnettet. Tilknytning til kommunal hovedledning besørges av den enkelte fester gjennom separat ledning, eventuelt ved fellesledninger med andre tilgrensende festetomter.*

7. **GEBYRER – ÅRSAVGIFTER M.V.**

*Alle gebyr til det offentlige som påløper i forbindelse med fradeling og opprettelse av grunnboksblad samt i forbindelse med byggesaksbehandlingen, dekkes av fester. Fester dekker også omkostningene ved tinglysing av festekontrakt, samt de avgifter som påløper ved tilknytning til offentlig kloakk og eventuelt også offentlig vannforsyningsanlegg.*

*De årsavgifter som påløper til det offentlige for kloakk og eventuelt også vann, dekkes av den enkelte fester etter regning fra kommunen på vanlig måte.*

8. **GRUNNEIERS GODTGJØRELSE FOR OPPARBEIDELSE AV TEKNISKE ANLEGG**

*For grunneierens opparbeidelse av veger og ledningsnett i henhold til foranstående punkt 4,5 og 6, skal fester betale grunneier et nærmere avtalt beløp. Beløpet skal betales senest samtidig med utferdigelse av festekontrakten.*

9. **FESTERS RETTIGHETER**

*Fester får tinglyst rett til bruk av veg og parkeringsplass samt rett til gangadkomst frem til hytten.*

*Det skal opparbeides parkeringsplass for en bil pr. hytte. Dersom det blir parkeringsproblem kan grunneier forlange at festerne merker plasser for seg selv etter anvisning fra grunneier.*

*Festerne får ingen rettigheter til de opparbeidede veger som er til hinder for at grunneier eventuelt senere kan knytte til andre brukere til vegen. Dette må dog ikke være til hinder for parkeringsplassenes bruk. Det samme gjelder for et eventuelt helt ut privat anlagt vannforsyningsanlegg. De nye som eventuelt knyttes til, må dog forpliktes til å ta sin forholdsmessige del av vedlikeholdet.*





10. **LEKE- OG FRIAREAL**

*Grunneier stiller innregulert leke- og friareal til disposisjon for festerne. Grunneier foretar ingen opparbeidelse. Eventuell opparbeidelse må skje i regi av velforeningen, jfr. nedenforstående punkt 11. Opparbeidelsen må skje på en måte som grunneier godkjenner.*

11. **ETABLERING AV VELFORENING – TVUNGET MEDLEMSSKAP**

*Fester er pliktig til å være med i en velforening for hyttefeltet. Velforeningen skal utarbeide egne vedtekter som godkjennes av grunneier.*

*Velforeningens primære formål er å forvalte fellesarealene og fastsette en årlig avgift som skal innbetales til velforeningen. Dette beløpet skal gå til dekning av festernes kostnader til vedlikehold av veger, eventuelt felles vannanlegg, og til opparbeidelse av lekeareal m.v..*

*Velforeningen skal ha et styre som består av tre festere samt grunneier eller et medlem utpekt av grunneier. Det kan ikke utarbeides vedtekter eller gjøres vedtak i strid med denne standardavtale. Grunneier kan som medlem av velforeningens styre nedlegge veto.*

*Det må inn i velforeningens vedtekter at det hvert år før utgangen av juni måned skal holdes et fellesmøte hvor festerne og grunneier er tilstede. Her foretas valg m.v..*

*De vedtekter som velforeningen utarbeider for sin egen virksomhet skal godkjennes av grunneier.*

12. **GJENSIDIGE RETTIGHETER**

*Festerne får gjensidig rett til å fremføre ledninger, kabler m.v. over det areal som eksklusivt disponeres av de øvrige festerne. Plikt til tilstelling gjelder ubetinget. Eventuelle tvister forelegges grunneier til avgjørelse.*

13. **FELLES VEDLIKEHOLDSANSVAR**

*Den enkelte fester er forpliktet til å dekke sin forhåndsmessige andel av vedlikehold av veger og parkeringsareal, ledningsnett m.v., og det kan eventuelt skje i regi av velforeningen. For ikke bortfestede tomter i feltet, løper ingen forpliktelser.*



14. **TVISTER**

*Dersom det oppstår tvist mellom festerne innbyrdes eller en eller flere av festerne og grunneier, skal slike tvister løses ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Partene oppnevner et medlem hver, mens rettens formann skal være Sorenskriveren i Sunnmøre eller den han oppnevner.*

15. **TINGLYSING**

*Denne avtale skal tinglyses på den faste eiendom gnr. 2, bnr. 2 f.nr. 1 samtidig med tinglysing av festeavtalen.*

*Denne avtale er bindende for de som eventuelt senere får festekontrakten overført på seg i forbindelse med overdragelse av hytten.*

16. **SÆRLIG BESTEMMELSE VEDRØRENDE MIDLERTIDIG ANLEGGSTART**

*På grunn av uklarheter vedrørende feltets tilknytning til kommunal veg, vil grunneier foreta en midlertidig vegtilknytning i form av stikkveg ned i feltet fra tunområdet på gnr. 2, bnr. 2 i Norddal. Grunneier er forpliktet til permanent opparbeidelse av adkomstveg til feltet, parkeringsplass og interne veger innen ett år etter at kommunen har bygd veg frem til feltet. Bestemmelsene i denne avtale blir å forstå i samsvar med det som fremgår av nærværende pkt. nr. 16. Det vises spesielt til pkt. 4 hvor opparbeidelsen blir utskutt.*

\* \* \* \* \*

*Denne avtale er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, ett til fester og ett til grunneier.*

*Som eier av gnr. 2, bnr. 2:*

*Som fester:*

*Svein Linge*

*6210 Voldal*

*29/12-93*







# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## 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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.



# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01009823 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Apalteigen 13, 6210 VALLDAL ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....  
Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....  
Adresse: ..... Postnr, Sted: .....  
Mail 1: ..... Mail 2: .....  
Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 25.09.2023  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan  
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon  
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)