

Nørevartdal 30

VARTDAL

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 250/250 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Nørevartdal 30

Småbruk med en landlig beliggenhet | Jaktrett og fiskerett | Bolig, seterhytte, uthus og løde | Flott utsikt | Ikke odel

Adresse	Nørevartdal 30 6170 VARTDAL
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	250/250 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1914
Soverom	5

Velkommen til Nørevartdal 30!

Her får du et småbruk der du kan flytte rett inn! Et småbruk der du får en til store deler oppgradert våningshus, med praktisk vedhus, romslig løde som står innfor modernisering og en flott seterhytte.

Høres det ut som et bruk for deg? Ta da kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendommen består av flere teiger/parseller, noen med strandsone og noen opp på fjellet. Det er et romslig tun og garden er med i grunneierlag der det følger jaktrett, fiskerett og en seterhytte. Markene har driveplikt, men garden er ikke en odelsgard. Utsikt over fjorden og normale solforhold.

En landlig beliggenhet med kort avstand til Ørsta og Vartdal der du finner de fleste fasiliteter.

Boligen har virtuell visning.

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	44
Vedlegg	48
Budgivning	131

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

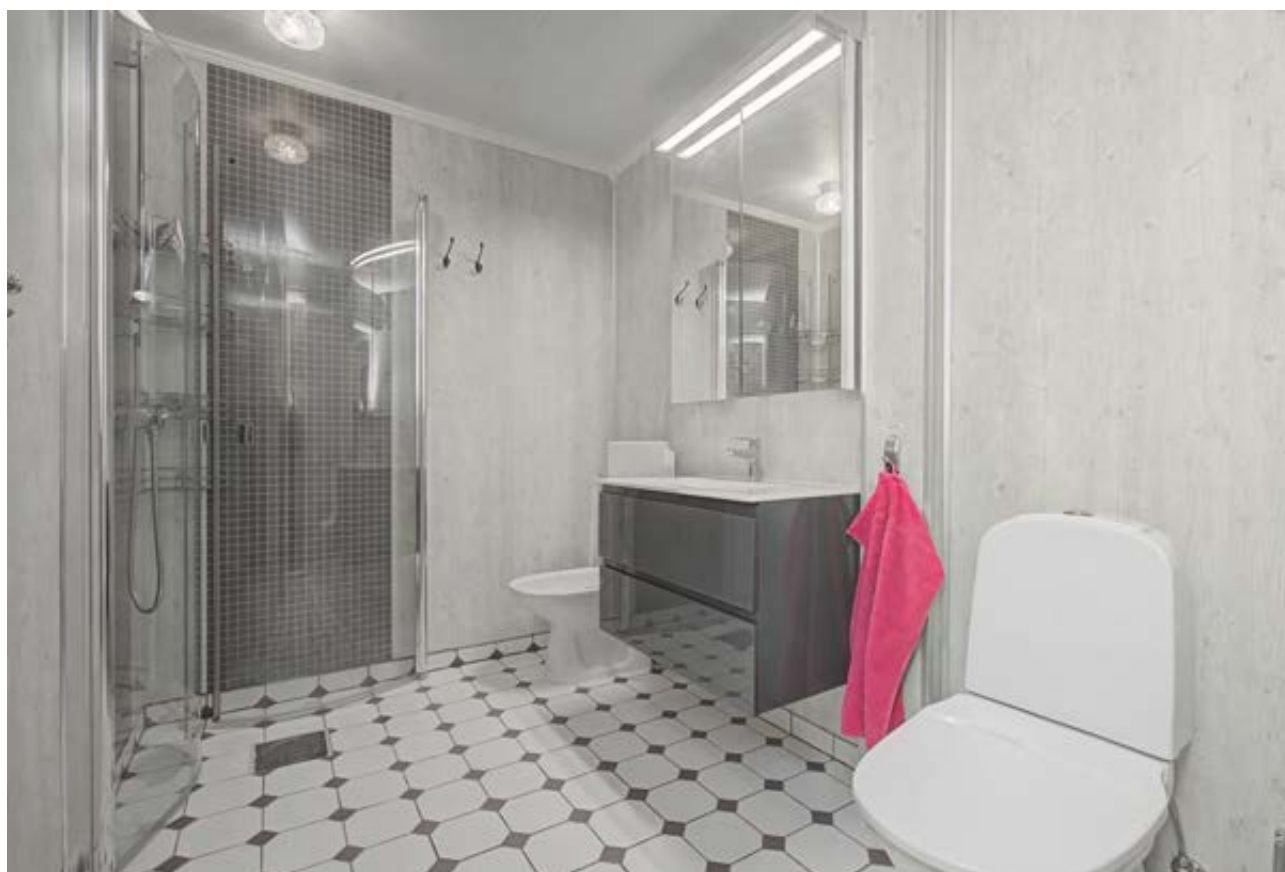




















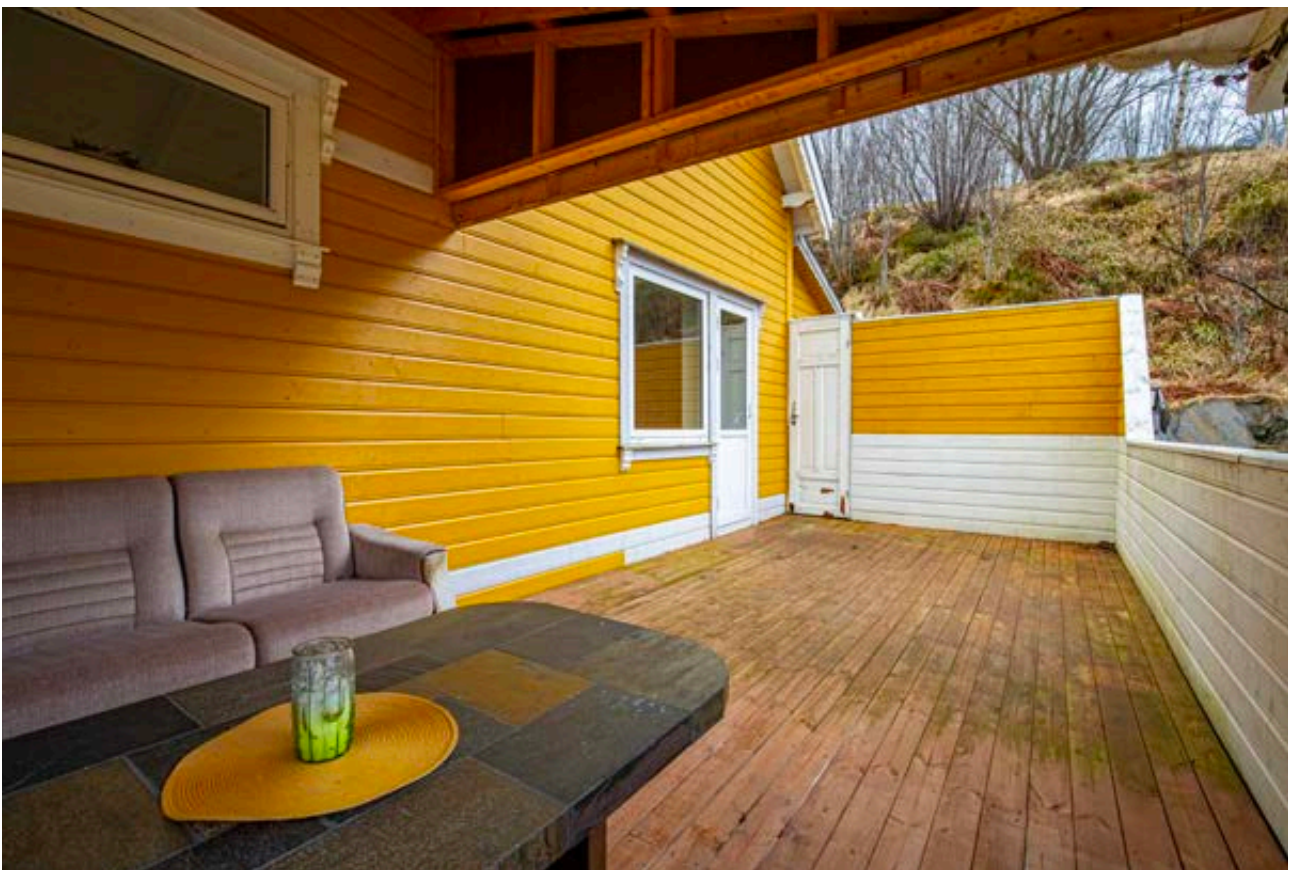












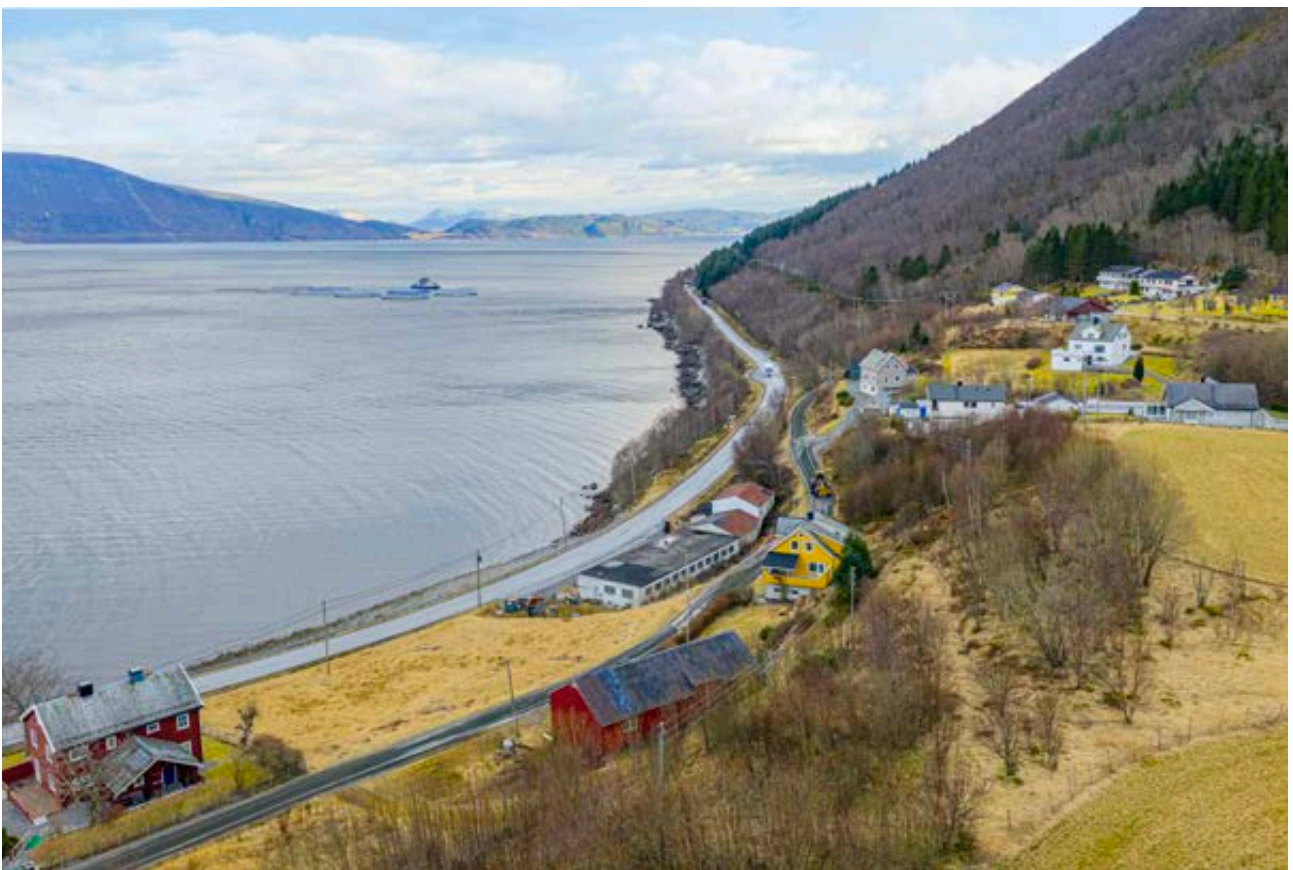












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Nordre Vartdal i Ørsta kommune, med flott utsikt til fjord og natur. Tunet ligger på ca. 16 meter over havet. Nærmeste barnehage, skole og nærbutikk er på Vartdal, ca. 5 km unna. Ørsta sentrum, som er kommunesenteret, ligger ca. 25 km fra eiendommen. Til fergeleiet på Festøya er det ca. 12 km.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL

OPPDRAKSNUMMER

3-0036/26

SELGER

Magne Jostein Rødskar
Svanhild Garnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 96, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 207.900 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng med hage areal, grusa vei, plen og naturtomt. Beliggende på oppsiden av vei som gir eiendommen utsikt over fjorden.

Eiendommen er registrert med:

Fulldyrket jord daa 19

Innmarksbeite daa 13,9

Skog av høy bonitet daa 66,1

Skog av middels bonitet daa 15,3

Uproduktiv skog daa 83,1

Åpen jorddekt fastmark 3,7

Åpen grunnlendt fastmark daa 3,1

Bebyggd, vann, bre daa 3,7

Sum arealer: daa 207,9 jf. NIBIO kartdata 20.03.2026.

Det her fordelt på 11 teiger/parseller.

Eiendommen er del av grunneierlag som har daa 11 266,8 felles, der denne garden har 1/16.

Eiendommen har jakt- og fiskerett etter samtale med leder for jaktlaget så har det de siste årene vært 1 dyr som gått til denne garden hvis den jaktes selv i samråd med jaktlaget, hvis jakten utføres av andre får jeger halve dyret og garden halve dyret. Hver grunneier kan stille med en jeger hvis ønskelig. Fiskeretten i elva blir per dags dato ikke brukt på grunn av mangel på fisk etter informasjon fra leder.

Eiendommen er også med i grunneierlag for seterområde, der har den her garden en hytte som følger garden. Grunneierne deler på eventuelle kostnader som faller på hytteområde og vedlikehold av veien opp til setra. Det har ikke vært noen kostnad de siste årene da dem som går på fjellet betaler for bomavgift som dekker kostnadene.

Det er byggegrunn av løsmasser. Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Dreneringen er trolig fra byggeår. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, trolig grunnnet ned til telefri grunn. I fremkant er det usikkert hva grunnmur består av. Trolig er det pusset mur. Forstøtningsmur er av betong. Tomten bolighuset står på er svakt skrånende mot vest, og ganske bratt bak huset mot øst. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Tilknytt Nordre Vartdal vannverk. Alder på avløpsledninger og vannledninger er ikke kjent.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.01.2026. utført av Arne Skrede.

BYGGEÅR

1914

BYGGEMÅTE

SMÅBRUK - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen består av løsmasser, spesifikt marin strandavsetning. Fundamenteringen er en natursteinsmur, trolig fundamentert til telefri dybde. I fronten er det usikkert hva grunnmuren består av, men det er antatt å være pusset mur. Det er også forstøtningsmur av betong på eiendommen.

Dreneringen rundt boligen er antatt å være fra byggeåret.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen er av tømmer, mens tilbygget har bindingsverk. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, hvor deler ble skiftet ut i perioden 2017-2019.

Den er tilleggsisolert utvendig på tre av veggene, med ny

vindtetting og bordkledning. Den siste vegg er tilleggsisolert innvendig.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedtaket er tekket med skifertakstein, mens tilbygget har pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Vindskibeslag er av plastbelagt stål, og pipen har stålbeslag med blybeslag mot taket.

ETASJESKILLE

Etasjeskilleren over kjelleren og mellom første og andre etasje er av trebjelkelag. Gulvet mot grunnen er et isolert betongdekke.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, og på loftet er det to nye vinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører. Døren til garasjen er en eldre teakdør, mens døren til altanen fra tunet er en innvendig dør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Altanen mot sør har terrassebord på en betongplate. Utvendige trapper er av betong.

LØE

Eiendommen har en løe fra 1849. Fjøsdelene er oppført på bærestein i tømmer, hvor deler av tømmeret er erstattet med lettklinker mur. Låven har en grindekonstruksjon med sperrer. Taket er tekket med bølgeblikk, og veggene har bitumenplater.

Et vedskjul, antatt oppført rundt 1950, er bygget i bindingsverk på en oppkant av betong. Takkonstruksjonen er med sperrer, taket er tekket med skifer, og veggene har stående låvekledning.

Fritidsboligen, antatt oppført rundt 1975, er bygget på ringmur med trebjelkelag. Bærende konstruksjon er trolig i bindingsverk med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med bølgeblikk, og veggene har stående bordkledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- På ene siden av "opplett" mot øst er vindski/ beslag

utpresset. Grunn ikke kjent.

Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. På pipebeslag er deler av plastbelegg slitt bort.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Eier har montert vind-duk under sperrer, Dette kan medføre dårligere lufting av konstruksjon

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er ikke beslag på vannbord over vindu.

Dør til garasje og dør til altan fra tun.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Dør til altan let seg ikke åpne ved befaring. Begge dørene har en noe slitt overflate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

INNSENDIG

Overflater kjeller

- Det er noe synlig isopor i en del av kjelleren (tekn. rom)

Etasjeskiller mot loft.

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller 1 etg.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er konstatert at det er noe spor etter insekt i gulvbjelker over teknisk rom, trolig stripet borebille.

Rom Under Terreng

- Det er noe saltutslag på vegg mot terreng og på gulv i teknisk rom/ bod.

Trapp til kjeller

- Trappen har ikke håndløper på veggside. Åpninger i rekkverk er mer enn 10 cm.

Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger til loftsetasje

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Sjekkpunktet gjelder de eldste vannledninger.

Avløpsrør fra loft

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder de eldste rørene.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

VÅTROM

1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- En flis ved sluk er løs. Det antas at det er pga. membran har løsnet fra underlaget. Enkelte områder på gulvet har mot-fall til sluk.

1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran er ikke klemt med klemring, og membran er i ferd med å løsne.

1. Etasje > Bad - Ventilasjon

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

1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

- Gulvlist i plast tetter ikke mot gulv, og er i ferd med å løsne enkelte steder, og mangler helt mot tømmervegg.

1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke tettesjikt på gulvet

1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmurer

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

VÅTROM/LOFT/BAD

Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Alder på våtrommet er ikke kjent, men antatt +/- 1980. Alle våtrom som ikke er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997, eller senere får automatisk TG 3.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe

en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2015 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Pkt: 2 (2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har ver litt mus

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av sikringsskap

Arbeid utført av: Bra elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Linja utførte kontroll .alt er utbedret

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av huset utvendig

Arbeid utført av: Havåg bygg

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er installert varmepumpe.
- På loftet vart sikringer skiftet i 2024

2019:

- Kjøkkenet er totalrenovert med ny kjøkkeninnredning med koketopp, komfyr, oppvaskbenk, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. det er mye oppbevaringsplass i innredningen. det er montert lys under og inni noen skap. Eikeparkett på gulv, tapet på vegger og himlingsplater. Varmekabler i gulv ved spisekrok. Det er også en varmepumpe over dør til bakgangen.
- Badet har nye himlingsplater, baderomsplater og flislagt gulv med varme. Det er også montert varmeovn på badet. Baderomsinnredning, dusjhjørne med buede dusjdører, bide og toalett. Badet har også et vindu som kan åpnes og vifte på veggen.
- Inngangspartiet ble revet og erstattet med nytt og utvidet vindfang, garderobe og vaskerom. Med varmekabler i golv på vaskerom og gang. Det er tapetsert, lagt nye himlingsplater og klikklaminat.
- Rørapplegg til kjøkken og bad er av kobber. Vannledninger til vaskerom 1. etasje er av type rør i rør.
- Bakvegg er isolert med 10 cm fra innsiden, ved bygging av tilbygg og vedlikehold av rom i 1. etasje.
- Bygget er delvis renoveret/pusset opp fra 2015 og påbygget i 2019.
- Vegger mot sør, nord og vest er utlektet med 10cm og er isolert, med vindtettplater og vind-duk, og ny bordkledning, dette vart gjort av fagfolk i 2018/19.
- Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

2016:

- Nytt røykrør og sotluke ble montert i 2016, selve pipen er trolig fra byggeår.

OPPVARMING

I fritidsboligen er det mulighet for ildfyring, men ifølge eier har det vært en liten lekkasje ved pipe. Dette bør sjekkes og skifte av beslag ved utvendig tak og pipe må påregnes.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering for 1 bil på gruset innkjørsel

VEI/VANN/KLOAKK

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

Tilknytning vann: PRIVAT VANN

ADGANG TIL UTELEIE

Enebolig kan leies ut i sin helhet, så lenge forpliktelser til forburksarealet blir forbeholdt.

Fritidsbolig kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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 henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å 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, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg

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

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

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge egenerklæringsskjema er det ikke foretatt radonmåling.

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

INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder:

-Kjeller med gang, kjellerstue, teknisk rom/bod/vaskekjeller, bod. Garasje.

-Første etasje med gang med trapp til loft, og trapperom til kjeller, kjøkken, stue med utgang til terrasse, stue 2, stue 3, bad, vaskerom, garderobe, vindfang/bakgang.

- Andre etasje med gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad.

STANDARD

SMÅBRUK - INNVENDIG

OVERFLATER

I 1. etasje er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, synlig tømmer og malt strie. Innvendig tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er konstatert spor etter insekt i golvbjelker over teknisk rom, trolig stripet borebille.

På loftet er det gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet, malte plater, malt strie og malt tømmer. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren er det gulv av laminat, fliser, betong og belegg. Veggene har trepanel og pusset natursteinmur. Innvendige tak har malte plater, og i teknisk rom er det synlige bjelker. Det er noe synlig isopor i en del av kjelleren (tekn. rom). Boligen har en malt tretrapp til kjelleren. Trappen har ikke håndløper på veggside, og åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør. Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

AREALER

BRA - i: 250 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 21 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Gang, kjellerstue, teknisk rom/bod/vaskekjeller, bod. Garasje.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Gang med trapp til loft, og trapperom til kjeller., kjøkken, stue med utgang til terrasse, stue 2, stue 3, bad, vaskerom, garderobe, vindfang/bakgang.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Vindfang med plass for ved, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom med toalett med 2 kammer.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Våningshus

Terrasse ved 1 etasje er på ca. 21 m², herav ca. 9 m² som er overbygd Terrassen har levegg øst og vest.

Fritidsbolig

Fritidsboligen er ikke målt opp. Areal er beregnet utfra Kommunekart.com, og opplysninger fra eier. Det kan være noe avvik på areal.

Løe med verksted-rom

Areal er omtrentlig oppmålt

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 247,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer avløp og feiing. Fordeles på 4 terminer, med forfall i februar, mai, august og oktober i henhold til hjemmesiden til Ørsta kommune. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ørsta kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 113,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

VANNAVGIFT

Årlig kr 2 400,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannverk: Nordre Vartdal vasslag (970 952 322)

Fordeles på 2 terminer pr. 2025. Vannavgift fra Nordre Vartdal vasslag.

fra opplysningen fra vannverket blir det 1 termin for 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 100 100,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1520/96/10:

09.05.1898 - Dokumentnr: 900060 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

25.07.1898 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om beiterett

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

23.01.1909 - Dokumentnr: 900105 - Erklæring/avtale kai og vegkontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har ikke klart å finne informasjon om dokumentet.

09.04.1920 - Dokumentnr: 900128 - Erklæring/avtale tillegg og forandring i do.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

16.12.1922 - Dokumentnr: 900137 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

02.05.1925 - Dokumentnr: 900252 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

19.09.1925 - Dokumentnr: 900253 - Utskifting
overutsifting
Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

16.02.1929 - Dokumentnr: 901393 - Erklæring/avtale
skogplanting
Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har ikke klart å tyde dokumentet.

18.09.1933 - Dokumentnr: 900298 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Vartdal komm.elverk
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring der grunneierne på Vartdal satt av grunn til det
kommunale elverket.

13.09.1934 - Dokumentnr: 901467 - Elektriske kraftlinjer
Reg. av ledningsnett
Rettighetshaver
Vartdal komm.elverk
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring der grunneierne på Vartdal satt av grunn til det
kommunale elverket.

28.08.1956 - Dokumentnr: 1725 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:96 Bnr:47
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiendommen gnr: 96 bnr: 47 har veirett over eiendommen
frem til riksvegen.

28.06.1958 - Dokumentnr: 1350 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver
Nordre Vartdal Vassverk
Gjelder denne registerenheten med flere
- Tidl. vannretter har blitt overskrevet til Vannverket.

07.11.1959 - Dokumentnr: 2537 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:96 Bnr:51
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
telefonledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gnr: 96 bnr: 51 har rett til å legge og vedlikeholde ledninger
for vann, kloakk og telefoni over eiendommen. Eiendommen
har også veirett over bruket til eksisterende vei Einehaugen.

18.06.1970 - Dokumentnr: 1819 - Bestemmelse om
bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring angående krav ved nybygg i forhold til veien
som går ved eiendommen.

27.11.1980 - Dokumentnr: 6612 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak for gnr: 96 bnr: 51 som ikke har betydelse
i dag.

06.05.1981 - Dokumentnr: 2188 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:96 Bnr:79
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiendommen gnr: 96 bnr: 79 har veirett over eiendommen
fra boligen til Einehaugen (veien) i 3 meters bredde.

24.12.1981 - Dokumentnr: 6321 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak som ikke har betydelse i dag.

12.03.1982 - Dokumentnr: 999 - Jordskifte
Retting av jordskiftesak, tgl.27.11.80
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak som ikke har betydelse i dag.

18.11.1983 - Dokumentnr: 5711 - Jordskifte
og overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak angående areal i strandkanten

03.01.1984 - Dokumentnr: 57 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskiftesak angående rett til hytte/ sel punkt i
fellesområdet Høgebakkane.

17.11.1995 - Dokumentnr: 4900 - Erklæring/avtale
Opsjonsavtale mellom eier av d.e. og Rekkedal Trevare AS
om kjøp av nærmere best. areal på visse vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere
- Opsjonsavtale på kjøp av mark, denne er ikke gjeldende
da fabrikkene er lagt ned.

12.09.2003 - Dokumentnr: 3797 - Rettighet
Rettighetshaver: Ørsta Kommune
Org.nr: 939 461 450
LEIEAVTALE
Leie 2.500
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1894 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:1
- Megler har ikke klart å finne dokumentet.

27.06.1944 - Dokumentnr: 494 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:22
- Fradeling av eiendommen da retter ble delt med de nye
bruket.

23.10.1948 - Dokumentnr: 1485 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:29

31.12.1949 - Dokumentnr: 2288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:32

21.10.1953 - Dokumentnr: 2579 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:39

23.04.1956 - Dokumentnr: 688 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:47
- Denne eiendommen ble skilt ut fra eiendommen og har
rett til at opparbeide vei fra eiendommen til riksveg. Gjelder
gnr: 96 bnr: 47.

10.11.1956 - Dokumentnr: 2388 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:48

28.11.1957 - Dokumentnr: 2904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:50

28.11.1957 - Dokumentnr: 2904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:50

20.06.1959 - Dokumentnr: 1383 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:51

06.07.1959 - Dokumentnr: 902904 - Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
bnr. 43

14.12.1962 - Dokumentnr: 3544 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:55

13.12.1969 - Dokumentnr: 3733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:61

13.12.1969 - Dokumentnr: 3734 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:62

29.04.1970 - Dokumentnr: 1207 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:64

18.04.1974 - Dokumentnr: 1538 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:68

30.06.1980 - Dokumentnr: 3699 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:78

02.03.1981 - Dokumentnr: 1127 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:79

15.03.1993 - Dokumentnr: 1106 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:95
Areal = 5555,5 m2

17.09.1996 - Dokumentnr: 4474 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 1520 Gnr: 96 Bnr: 77 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
85,8 m2 tillagt bnr.77 fra bnr.10

47,2 m2 " " 77 " " 68
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensejustering som i dag ikke har betydelse.

06.11.1996 - Dokumentnr: 5193 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:99

23.04.1998 - Dokumentnr: 1809 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:102
Areal = 712 m2

14.07.2003 - Dokumentnr: 2830 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:105
areal:359,1m2.
- Fradeling som ikke har betydelse i dag.

25.07.2007 - Dokumentnr: 597935 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:100

20.01.2023 - Dokumentnr: 70204 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1520 Gnr:96 Bnr:113
Elektronisk innsendt

07.11.1959 - Dokumentnr: 2537 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1520 Gnr:96 Bnr:51
Bestemmelse om vannledning
- Fradelt eiendom, megler finner ikke noe angående
vannledning og dokumentet kan ses hos meglerforetaket.

12.12.1997 - Dokumentnr: 5879 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1520 Gnr:96 Bnr:50
Rett til å ha liggende og til vedl.hald av ledn.nett
- Eiendommen har rett til å ha liggende samt reparere/
vedlikeholde ledningsnett som går over gnr: 95 bnr: 50

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

GRUNNBOKSDATO

12.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva.).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Småbrukstillegg kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

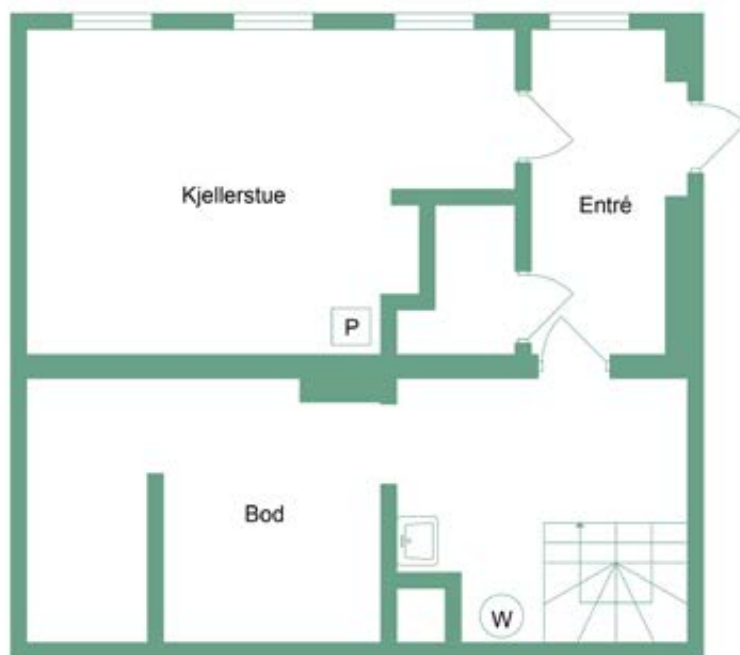
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

[illegible]

Plantegning - U etasje



notar

Nørevartdal 30

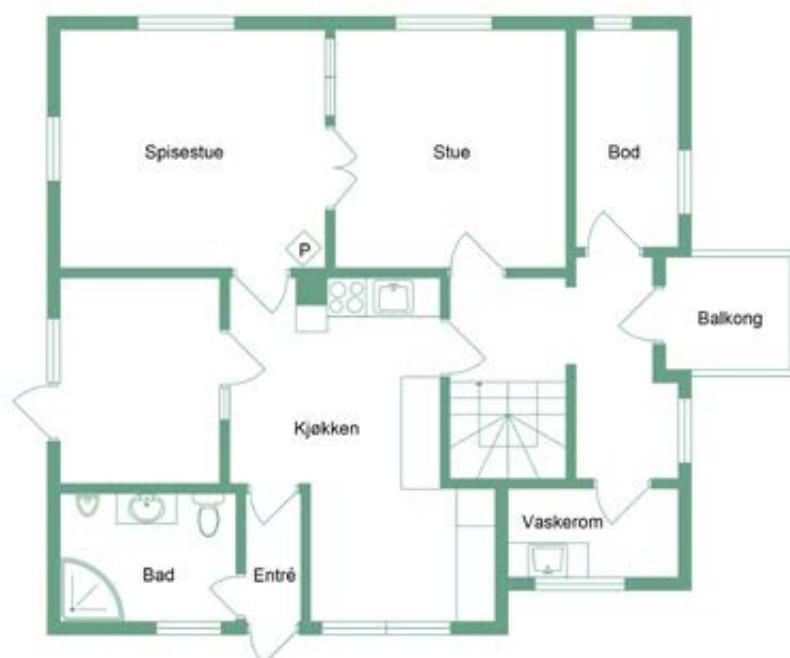
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1 etasje



notar

Nørevartdal 30

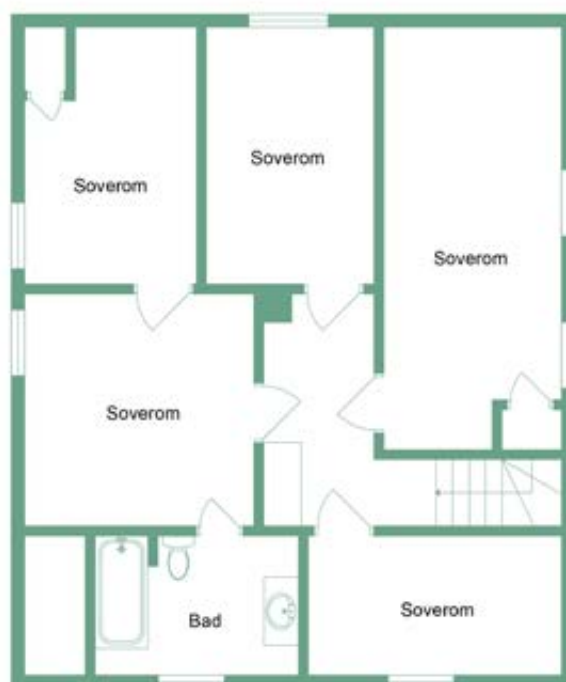
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2 etasje



notar

Nørevartdal 30

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NØREVARTDAL 30

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL

📖 ØRSTA kommune

gnr/bnr 96/10

Markedsverdi

3 100 000



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22037-1120

Referansenummer: PA9017

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Arne Skrede

Vår ref: Arne



Gyldig rapport

03.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig



Arne Skrede
Uavhengig Takstingeniør
arne@mulvik.no
959 31 103



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av totalt 207,9 daa innmark og utmark. i tillegg er det 1/16 del av felles utmark. På eiendommen er det bolighus, løe og et vedskjul. Eiendommen har og en fritidsbolig på Høgebakken/ Vartdalsætra.
Verdi på eiendommen består stort sett av verdi av bolighus, fritidsbolig, dyrket mark og jakt-/ fiskerettigheter.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	32,9	5 509	181 250
Skog	81,4	50	4 070
Uproduktig skog og utmark	83,1	10	831
Jakt og fiske			125 857
Driftsbygninger			50 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 000 000
Eiendommens totale verdi			3 362 008

Boligverdi på eiendommen er regnet utfra bolighus og fritidsbolig. Samlet teknisk verdi kr. på disse er kr. 3 450 000.

Mandat

Undertegnede takstingeniør "navn" har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "Bøen" på Nordre Vartdal. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg, og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
07.1.2026	08:00	17:30	Arne Skrede Magne Jostein Rødskar	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	96	10	0	205792,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nørevartdal 30

Hjemmelshaver

Rødskar Magne Jostein, Garnes Svanhild

Arealgrunnlag

Se vedlegg "Nibio 13 klasser" og vedlegg felles utmark.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs. at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen "Bøen" ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Ørsta kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen kommer ikke inn under odelsloven da det er under 35 daa. fulldyrka/ overflatedyrka jord, og mindre enn 500 daa. produktiv skog.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Dyrket mark er for tiden "bortlånt" til en nabo, mot vedkommende held jorden i hevd.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Løe er Sefrak- registrert med rød trekant, dvs. tiltak er meldepliktig i henhold til kulturminneloven. Iflg Sefrak registeret er den tids angitt til 1825 - 1849.

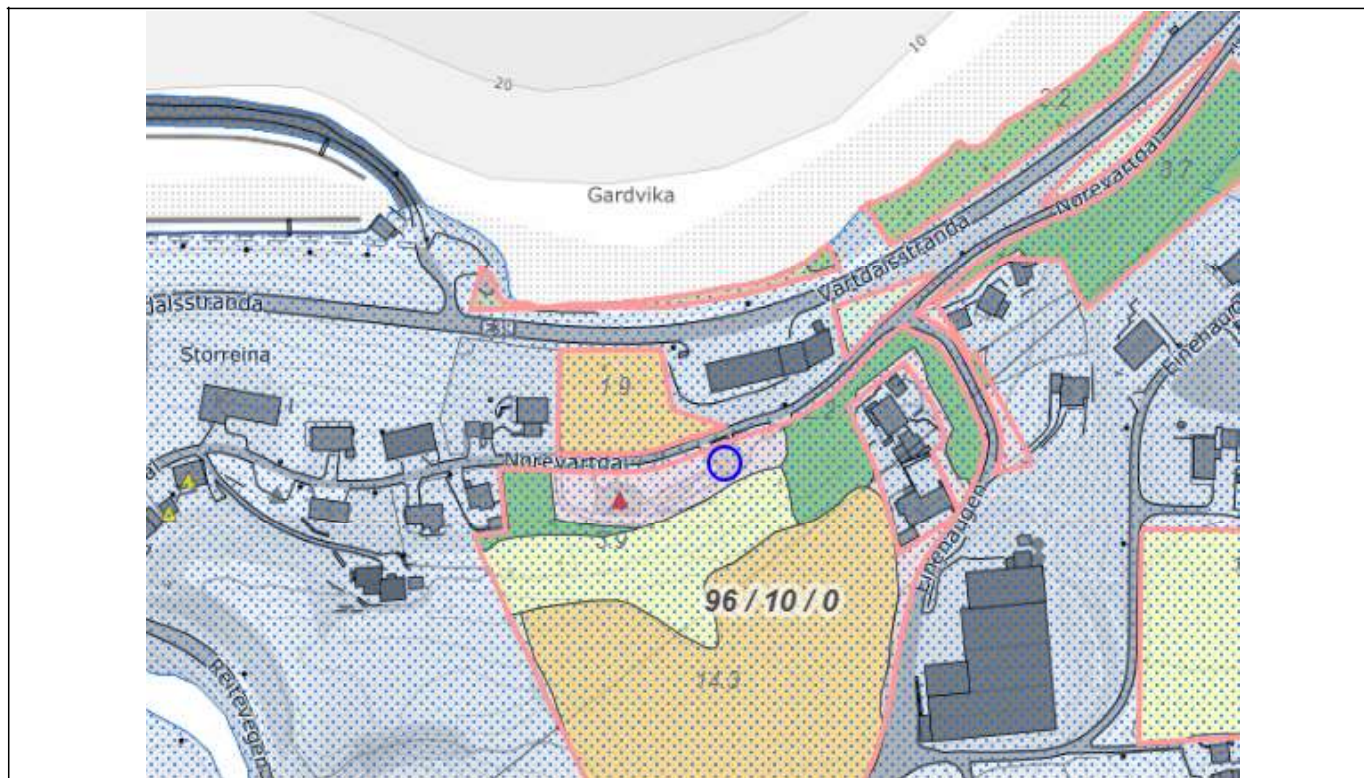
Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☒ Ja ☐ Nei

Aktsomhetsområde for kvikkleire



Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert funn av gråspurv på eiendommen. Registreringsdato er 01.02.2016. Det er ukjent om det er seinere registreringer.

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Kommuneplan

☒ Ja ☐ Nei

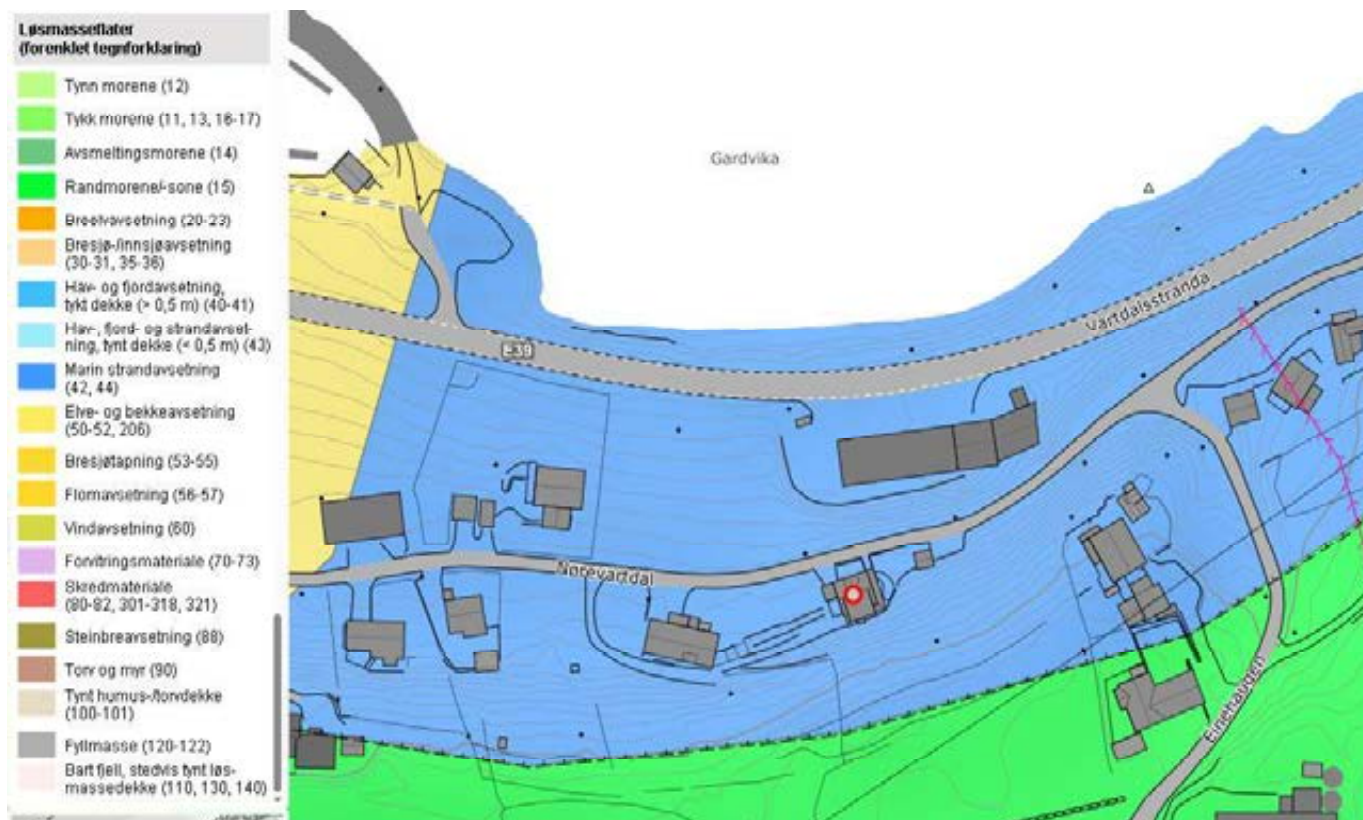
Planidentifikasjon: KPK-8901. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttreddesdato: 20.06.1991.

Byggegrunn

☒ Ja ☐ Nei

Bolighus ligger i iflg. NGU's løsmassekart i område med marin strandavsetning.

Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer.



Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordre Vardal i Ørsta Kommune, med flott utsikt til fjord og natur. Tunet ligg på ca. 16 meter over havet. Nærmeste barnehage, skole og nærbutikk er på Vartdal, ca 5 km. mot Ørsta sentrum som er kommunesenter. Dit er det ca. 25 km. Til fergeleie på Festøya er det ca. 12 km.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Beite, jakt og fiske

Eiendommen har rettigheter i form av beite-, jakt- og fiskerett i et fellesareal på 10.775 daa. Andre som har rettigheter på arealet er Gnr/ Bnr, 96/1-13, og 98/1- 3. Se vedlegg.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	19,0 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	13,9 daa	32,9 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	66,1 daa	
Skog av middels bonitet	15,3 daa	
Skog av lav bonitet		81,4 daa
Uproduktiv skog	83,1 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	3,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	3,1 daa	89,9 daa
Bebyggd, vann, bre	3,7 daa	
Ikke klassifisert		3,7 daa
Sum		207,9 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	19,0	Nei		345	6 555
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	13,9	Nei		50	695
Sum jordbruksareal	32,9				7 250
				Verdi	181 250

Opplysningkilder, beskrivelse

Opplysning kilder, beskrivelse

Det er brukt Nibio sin tabell for normalavling for Vestlandet., Tabellen er basert på FEm pr. daa, og det er brukt kr. 5,50 pr. FEm . (1 FEm tilsvare ca. 1 kg kraftfor, avhengig av type kraftfor.)

Tabellen beregner eng med 2 gjødslinger, 2 slåtter og blir da 500 FEm pr daa..

Det er regnet med 2,5 timer arbeid a.kr. 500 i arbeid pr. daa, og maskin utgifter på kr. 1000 pr daa. Faste tilskudd er tatt med. Variable kostnader er skjønnsmessig satt til kr. 900/ daa. Kapitaliseringsfaktor er fastsett av Landbruksdepartementet til 0,04, Beite er igjengrodd og ikke stelt, verdi pr. i dag er sett til kr. 50 pr daa.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	83,1	Verdi pr. daa	10	Sum verdi	Kr. 831
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av høy bonitet	66,1	50	3 305		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Skog av middels bonitet	15,3	50	765		

Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Sum	81,4		4 070	Total produktiv skogverdi:	Kr. 4 070
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 4 901

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen på eiendommen er stort sett lauvskog, med en mindre del gran. Utfra Nibio Kilden, er mesteparten i hogstklasse 2, dvs. 60-80 år før det er hogstmodent.
Verdi av skog er Skjønnsmessig satt til verdi av ved til eget forbruk.

Jakt og fiske

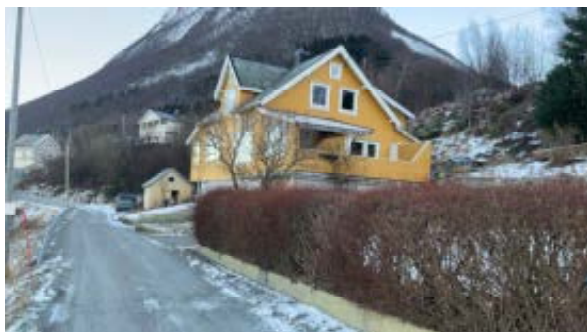
Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 8 810	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 125 857
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Grunnlag for jakt- og fiskerettigheter er eget areal på 208 daa. samt 1/16 del av felles utmark på totalt 10.775 daa. noe som blir 673 daa. Totalt areal bli da 881 daa. Verdi av jakt- og fiskerettigheter er skjønnsmessig satt kr. 10 pr. daa. Kapitaliserings faktor er sett til 0,07

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

I bruk som bolig

Byggeår

1914

Kommentar

Det er gjort en del oppdateringer siste 10 år. Se vedlagt liste fra eier.

Standard

Gjennomgående normal standard. Se vedlagt tilstandsrapport.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Se egen tilstandsrapport for bolighus.



Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	92			92			92
Loft etasje	64			64		7	71
Kjeller	50	17		67			67
Krypeloft						36	36
SUM	206	17				43	266
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang med trapp til loft og trapperom til kjeller, kjøkken, tv- stue, stue, stue, bad, garderobe, vindfang/ bakgang		
Loft etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, teknisk rom/ bod/ vaskekjeller, bod	Garasje	
Krypeloft	Kryperom		

Kommentar

Garasje , ca 17 m², er ikke nøyaktig målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Se vedlagt tilstandsrapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste fra eiere.

Fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsbolig

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er ikke kjent, men antatt. Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Se tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	44			44	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Fritidsbolig er ikke fysisk oppmålt. Mål er beregnet utfra Kommunekart.com, og det kan være avvik fra reelle mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Løe med verksted-rom



Anvendelse

Er for tiden ikke i bruk

Byggeår

1849

Kommentar

Bygningen er SEFRAK registrert med rød merke. SEFRAK registrert med tidsangivelse 1825 - 1849

Areal (BTA)

144

Kommentar til areal

Areal er omtrentlig oppmålt

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Enkel beskrivelse

Byggningsstruktur:

Fjøsdelene er oppført på bæresteiner i tømmer. Iflg eier var en del av tømmeret dårlig, med risiko for at bygget kunne bli skadet. Dårlig tømmer ble fjernet og erstattet med lettklinker mur. I låven er det grindekonstruksjon og takkonstruksjonen er med sperrer. Utvendig er det "bølgeblikk" på taket, og på veggene er det Bitumen-plater, eller lignende (papp-plater med bølgeform) Innvendig er det synlige konstruksjoner (grinder og sperrer) Verksted er kledt med plater innvendig.

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



Noe råte og insektangrep på bærende konstruksjoner

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Vedskjul	25,0
SUM BTA	25

Standard

Bygningen har enkel standard. Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Enkel beskrivelse.

Byggningsstruktur:

Enkelt bygg i bindingsverk oppført på oppkant av betong til over utvendig terreng, og takkonstruksjon med sperrer.

Utvendig er det skifer på taket og veggene har stående låvekledning.

Innvendig er det synlige konstruksjoner

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





Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 770 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 950 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	3 350 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 210 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 450 000
Sum Teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 450 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Løe med verksted-rom	1 275 000	3	1	40 000
Vedskjul	180 000	2	3	10 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	50 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

Kr 3 100 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsrapport		Utarbeidet	Gjennomgått		Ja
Arealoversikt		Nibio og Kommunekart.com	Gjennomgått		Ja
Opplysninger fra eiere			Gjennomgått		Ja
Eier		Ved befaring og pr. telefon/ e-post	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Kommuneplan	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene ,med unntak av bolighus, kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning. Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Diverse opplysninger om boligen fra huseier.

HYTTEN:

Det er skiftet 4 vindu, 1 på soverom, 1 på kjøkken, 2 ved spisebord.

Det er skiftet vedovn

Hyttten er malt utvendig

Det er montert nye vindskeibord.

Det er lagt gulv i gang på inngangspartiet mot nord. Slik at nivået på gulvet kom på høyde med toalettdør og soveromsdør. Det vart også montert ny/ gammel dør for at den skulle gå ut for å få rømningsvei.

Det er montert solsellepå panel med stort batteri og lamper i alle rom.

Stien fra parkeringsplass til hytten er ryddet for bedre ankomst.

VÅNINGSHUS:

Etterisolert 3 vegger på huset med 10cm isolasjon, vindtettplater, vindduk og ny bordkledning. siste veggen er etterisolert ved oppussing innvendig. stue mot nord har 5 cm ekstra med isolasjon, dette var gjort før vi bestemte oss for å isolere hele huset fra utsiden.

Nye dører både i kjeller, hoveddør og bakdør. Alle vinduene som ikke allerede var 2 lags, har blitt skiftet, det er 3 lags vindu på største soverommet på loftet.

Etasje 1 : Inngangspartiet ble revet og erstattet med nytt og utvidet vindfang, garderobe og vaskerom. Med varmekabler i golv på vaskerom og gang. Det er tapetsert, lagt nye himlingsplater og klikklaminat.

Trappen til loftet ble pusset, stelt og malt, det er også lagt teppefliser i trappen.

Kjøkkenet er totalrenovert med ny kjøkkeninnredning med koketopp, komfyr, oppvaskbenk, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. det er mye oppbevaringsplass i innredningen. det er montert lys under og inni noen skap. Eikeparkett på gulv, tapet på vegger og himlingsplater. Varmekabler i gulv ved spisekrok. Det er også en varmepumpe over dør til bakgangen.

Bakgang er tapetsert og har laminatgulv med varmekabler. Det er dør ut bak huset og dør inn til badet.

Badet har nye himlingsplater, baderomsplater og flislagt gulv med varme. Det er også montert varmeovn på badet. Baderomsinnredning, dusjhjørne med buede dusjdører, bide og toalett. Badet har også et vindu som kan åpnes og vifte på veggen.

Fra kjøkkenet kan du gå inn på tv-stuen som har dør og vindu mot terrassen. Det er satt inn dør med vindu, inn til denne stuen. Stuen er malt, og det er skiftet dør og vindu med 2 lags glass i vedlikeholdsfri materiale. Ute på terrassen er det lagt lekter og terrasegulv oppå flisbelagt dekke. Det er også tak over halve terrassen. Her kan du sitte i all slags vær.

Fra kjøkkenet kan du også gå inn på stue 1 som er avdelt med glassvegg til stue 2. her det dobbelfløyet dør, slik at du kan få en stor stue.

Stue 1 har klikklaminat på gulvet, tapet på veggen og himlingsplater i taket i tillegg til en stor og effektiv vedovn. Skorsteinen har nytt røykrør.

Stue 2 har møllerstupanel på 3 vegger og tapet på vegg mot gang.

LOFTET: Har en stor gang med dører til 4 av soverommene og et stort skap til oppbevaring. Det er nymalte vegger, teppefliser på gulvet, nye himlingsplater i tak og lister. Det er satt opp ny luke med stige til kryp loftet. Dette ble gjort for å minske varmetap.

Soverom 1, ligger i tilknytning til badet og er gjort om til spaavdeling, det er likevel mulig å benytte dette rommet til soverom. Rommet har vindu, nye vegger i klikklaminat og teppefliser på gulv.

Badet er gammelt og slitt, men fullt funksjonelt. Det inneholder baderomsinnredning med vask, toalett og badekar.

Soverom 2, er rett ved badet, har ny tapet og nye himlingsplater. Utsikt fra vinduet mot løa.

Soverom 3, ligger rett innenfor soverom 2. Dette rommet har et stort skap med plass til oppbevaring. Utsikten fra vinduet er flott.

Soverom 4. Dette rommet befinner seg i arken på huset. Tømmerveggene er malte, og rommet har et stort vindu med utsikt over den vakre fjorden.

Soverom 5. Dette rommet er det største på loftet og har 2 stk. 3 lags vindu. Her får du inn morgensolen. Her er nytt tapet og nytt klikklaminat gulv. Det er også baderomsinnredning på dette rommet med vask og vann. Veldig praktisk som gjesterom.

Kryp loft: Dette er en plass med store lagringsmuligheter, vindu i møner og innlagt strøm og lys. Det er hengt opp vindduk for å redusere varmetapet gjennom taket.

KJELLER: Det er trapp fra 1. etasje og ned i kjelleren. Du kommer da ned i det som før var vaskerom, her er varmtvannstanken, stoppekran og et stort skyllekar. det er også god oppbevaring med mange hyller her.

Videre kommer du ut til fram-kjelleren som har gang med ny dør ut. Dør inn til en verktøy bod og dør til kjellerstuen.

Kjellerstuen: Har ny vedovn og brannmur. Nye himlingsplater, malte overflater på vegger. Nytt klikklaminat gulv med varmefolie under. Alle vinduer i kjeller er nye som er vedlikeholdsfrie.

Hage: Det finnes veldig mange flotte blomster i hagen, det anbefales å vente en sesong for å se hva man vil ta vare på for eventuelt å bygge om hagen.

Det er 3 nye frukttrær i hagen. 2 plommetre og 1 pæretre (nærmest huset)

Det er også bærtre bortom løa. rødrips, stikkelsbær og solbær.

Mvh.

Svanhild Garnes Rødskar
Nordre Vartdal 30, 6170 Vartdal
Tlf. mob. 90996440

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL
 ØRSTA kommune
 gnr. 96, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22037-1121

Referansenummer: HL4505

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Arne Skrede

Vår ref: Arne



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Arne Skrede

Uavhengig Takstingeniør

arne@mulvik.no

959 31 103



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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fra 1914 som er bygget på i 2019. Bygningen er tilleggs isolert med 10 cm utvendig på 3 av veggene, m3 med ny vindtetting og ny bordkledning. Den siste vegg er tilleggsisolert innvendig.

Noen avvik er det på bygningen, men generelt fremstår bygningen i bra stand. Det er gjort en del vedlikehold og oppgraderinger siden 2015, då nåværende eier kjøpte eiendommen.

Våningshus - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein, tilbygg har pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er takrenner og nedløp av aluminium. Vindskibeslag er av plastbelagt stål. Pipe har stålbeslag med blybeslag mot taket. Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg har bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av bordkledning er skiftet/ny fra 2017 - 2019. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På loftet er det 2 nye vindu med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dør til garasje er en gammel teakdør, og dør til altan, fra tunet, er en dør som er beregnet til innvendig bruk. Altan mot sør har terrassebord på gulvet. Dette er iflg. eier lektet opp fra betongplate. Det er trolig ikke membran over betongplate. Rom under altan har ikke spor etter fukt ved befarung. Utvendige trapper er av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, synlig tømmer og malt strie. Innvendig tak har malte plater.

Loft.

På gulvet er det gulv av beleg og laminat. Veggene har tapet, malte plater og malt strie og malt tømmer. Innvendige tak har malte plater Kjeller.

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, betong og beleg. Veggene har trepanel, pusset natursteinmur. Innvendige tak har malte plater. I teknisk rom er det synlige bjelker.

Gulv mot grunnen er av betongdekke med isolasjon, varmemefolie på en del av gulvet, og klikklaminat. I bod/ tekn. rom er det malt betong.

Etasjeskiller over kjeller er av trebjelkelag. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg er av trebjelkelag.

Boligen har mursteins pipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke. Nytt røykrør ble montert i 2016, selve pipen er trolig fra byggeår.

Rom under terreng: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Vegger mot terreng er pusset/ slemmet naturstein. Boligen har malt

tretrapp fra 1. etg til loft. Boligen har malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerte dører..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg;

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm. Etter befarung så har eier montert klemring i sluk og skiftet slukrist, så fall fra toppflis ved terskel er nå ca 20 mm. Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bide og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mellom 7 til 14, dvs. tørt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg og synlig tømmer. Taket er malt. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Det er plastsluk og ikke noen form for tetteskitt. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er yttervegg og tømmervegg. Fuktsøk med Tramex fuktindikator viser ingen unormale forhold.

Bad loft:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har innredning med servant, badekar og toalett. Det er mot -fall til sluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot ut-lektet tømmervegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mellom 7 til 14, dvs. tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og opplegg for kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder, Det antas at røropplegg til kjøkken og bad er fra 2019. Det er avløpsrør av plast som er koblet til stålrør i kjeller. Rør i grunnen er trolig stålrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget består stort sett av åpen installasjon. Det er 2 sikringsskap, 1 stk. i kjeller, med ukjent alder, og 1 stk. på loft. Begge har automatsikringer. På loftet vart sikringer skiftet i 2018

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Beskrivelse av eiendommen

Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er trolig fra byggeår. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, trolig grunnnet ned til telefri grunn. I fremkant er det usikkert hva grunnmur består av. Trolig er det pusset mur. Forstøtningsmurer er av betong. Tomten bolighuset står på er svakt skrånende mot vest, og ganske bratt bak huset mot øst. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Tilknytt Nordre Vartdal vannverk. Alder på avløpsledninger og vannledninger er ikke kjent.

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

[Gå til side](#)

Det eneste alvorlige som kan føre til skader er manglende rekkverk/anna sikring på forstøtningsmurer, og vi anbefaler at det blir montert.

Vi anbefaler og det blir foretatt radonmåling, selv om boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst iflg. NGU radonkart. Ved utleie av boliger krever Statens strålevern måling av radon.

§ 13-5. Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

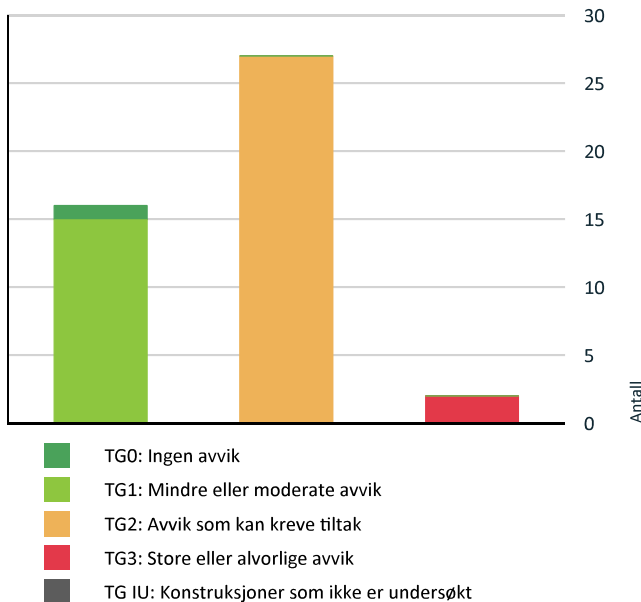
- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

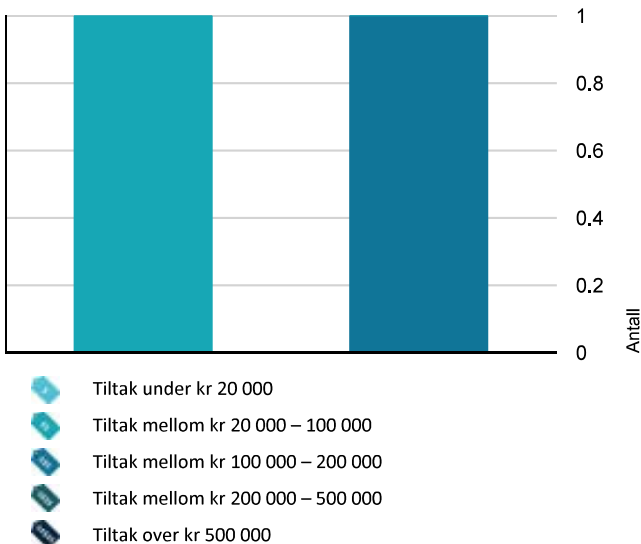
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dør til garasje og dør til altan fra tun. [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller mot loft. [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller 1 etg. [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Trapp til kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger til loftsetasje [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør fra loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1914

Kommentar
Bygget er delvis renovert /pusset opp
fra 2015 og påbygget i 2019

Anvendelse

Bolighuset er ved befaring under fraflytting og under utrydding.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgraderinger	Det er gjort en del vedlikehold og oppgraderinger på bolighuset siden 2015. Se vedlegg fra eier.
------	----------------	--



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein, tilbygg har pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På ene siden av "opplett" mot øst er vindski/ beslag utpresset. Grunn ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere. 19.01.26. Eier vil utbedre dette før salg.

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp er av aluminium. Vindskibeslag er av plastbelagt stål. Pipe har stålbeslag med blybeslag mot taket

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

På pipebeslag er deler av plastbelegg slitt bort.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Pipebeslag bør repareres eller skiftes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Vegger mot sør, nord og vest er utlektet med 10cm og er isolert, med vindtettplater og vind-duk, og ny bordkledning, dette vart gjort av fagfolk i 2018/19. Bakvegg er isolert med 10 cm fra innsiden, ved bygging av tilbygg og vedlikehold av rom i 1.etasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eier har montert vind-duk under sperrer, Dette kan medføre dårligere lufting av konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør følges med om det blir kondens under vindduk, eller i takkonstruksjonen



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På loftet er det 2 nye vindu med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er ikke beslag på vannbord over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kondens var trolig mellom ruter, noe som kan tyde på luft-lekkasje mellom ruter.

Det bør monteres beslag på vannbord over vinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dør til garasje og dør til altan fra tun.

Dør til garasje er en gammel teakdør, og dør til altan fra tunet er en dør som er beregnet til innvendig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dør til altan let seg ikke åpne ved befaring. Begge dørene har en noe slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Dør til garasje



Dør til altan

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sør har terrassebord på gulvet. Dette er iflg. eier lektet opp fra betongplate. Det er trolig ikke membran over betongplate. Rom under altan har ikke spor etter fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Inntil videre så er det ikke behov for membran, Dersom det viser seg å bli lekkasje senere bør det legges membran.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater loft.

Loft.

På gulvet er det gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet, malte plater og malt strie og malt tømmer. Innvendige tak har malte plater.



TG 1 Overflater

1. etg.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, synlig tømmer og malt strie. Innvendig tak har malte plater.



TG 2 Overflater kjeller

Kjeller.

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, betong og belegg. Veggene har trepanel, pusset natursteinmur. Innvendige tak har malte plater. I teknisk rom er det synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

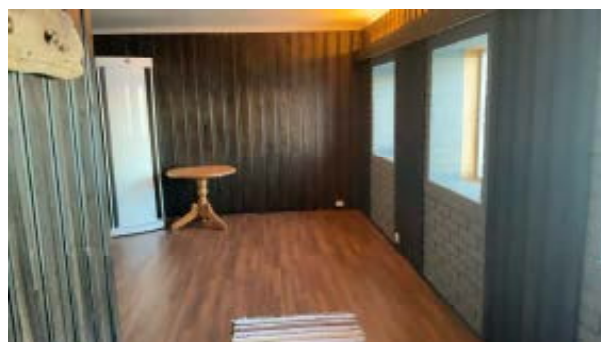
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe synlig isopor i en del av kjelleren (tekn. rom)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor bør brann beskyttes.



Tilstandsrapport



Synlig isopor bør brann-beskyttes

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen er av betongdekke med isolasjon, varmemefolie på en del av gulvet, og klikklaminat. i bod/ tekn. rom er det malt betong.

TG 2 Etasjeskiller mot loft.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskiller 1 etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er konstatert at det er noe spor etter insekt i golvbjelker over teknisk rom, trolig stripet borebille.

Konsekvens/tiltak

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

Spor etter insekt bør følges med. Bjelker over kjellerstue er innkledd, så de er ikke kontrollert. Det finnes firma som driver med bekjempelse av insekt.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe med nytt røykrør, vedovner, feieluke og sotluke. Nytt røykrør og sotluke ble montert i 2016, selve pipen er trolig fra byggeår.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Vegger mot terreng er pusset/ slemmet naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe saltutslag på vegg mot terreng og på gulv teknisk rom/ bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør følges med på.



TG 2 Trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har ikke håndløper på veggside. Åpninger i rekkverk er mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggside.

TG 2 Innvendige trapper

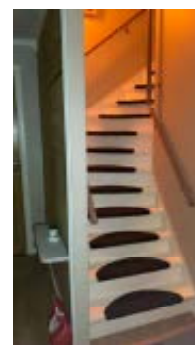
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn fra 1. etg til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører og finerte dører..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Etter befarings så har eier montert klemring i sluk og skiftet slukrist, så fall fra toppflis ved terskel til topp sluk er nå ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

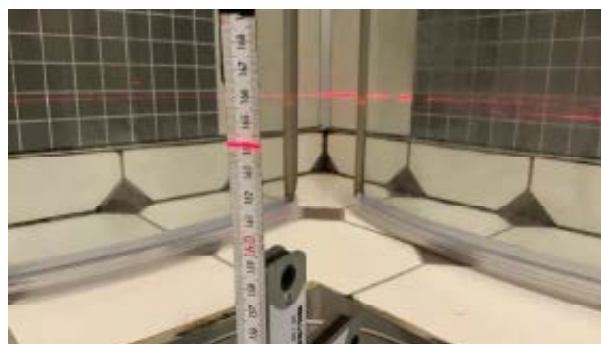
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

En flis ved sluk er løs. Det antas at det er pga. membran har løsnet fra underlaget. Enkelte områder på gulvet har mot-fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Eier har limt flis etter befarings.



Klinkekule bør trille til sluk

Tilstandsrapport



Løs flis ved sluk.



Eier har montert klemring i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran er ikke klemt med klemring, og membran er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har montert klemring i sluk etter befarings.

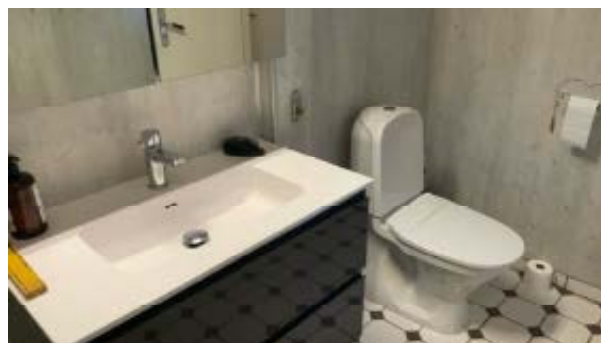


Membran er ikke klemt med klemring, og er i ferd med å løsne

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett, bide og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mellom 7 til 14, dvs. tørt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og synlig tømmer. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvlist i plast tetter ikke mot gulv, og er i ferd med å løsne enkelte steder, og mangler helt mot tømmervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres list med elastisk fuge (min. 5-6 mm) mot gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt på gulvet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å legge membran og flis med sokkelflis, alternativt et godkjent banebelegg med oppbrett å minimum 50 mm langs veggen.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Dør har ikke luftespalte

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er yttervegg og tømmervegg. Fuktsøk med Tramex fuktindikator viser ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, badekar og toalett. Det er mot-fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alder på våtrommet er ikke kjent, men antatt +/- 1980. Alle våtrom som ikke er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997, eller senere får automatisk TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 1 eller TG 0 må rommet totalrenoveres, og alle arbeider må dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall mot slu



Naturlig ventilasjon

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot ut-lektet tømmervegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mellom 7 til 14, dvs. tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger til loftsetasje

Innvendige vannledninger til bad og soverom på loft med ukjent alder, og er trolig av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Sjekkpunktet gjelder de eldste vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg til kjøkken og bad er av kobber. Vannledninger til vaskerom 1. etasje er av type rør i rør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør fra loft

Det er trolig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder de eldste rørene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som er koblet til stålrør i kjeller. Rør i grunnen er trolig stålrør

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ventiler i rom for varig opphold



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består stort sett av åpen installasjon. Det er 2 sikringsskap, 1 stk. i kjeller, fra 2019, og 1 stk. på loft. Begge har automatsikringer. På loftet vart sikringer skiftet i 2024

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Det er ikke kjent når anlegget er installert eller rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja etter 2015.Tidligere er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvann tanken skal ha fast tilkobling. Eier har fått ordnet dette etter befaringsrapport.

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nåværende eier har ikke opplysninger før 2015 da de kjøpte eiendommen. Iflg eier ligger samsvarserklæring på arbeid utført etter 2015 i boligmappa.

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 Det er varslet e- tilsyn i januar 2026

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei



Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei



Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ved befaring var det ikke kursfortegnelse i ene skapet. Eier har ordnet dette etter befaring.

Da det er varslet tilsynskontroll, antas at vil bli gjort, og hele anlegget blir kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser.

Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert.

Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG 0 Terrengforhold

Tomten bolighuset står på er svakt skrånende mot vest, og ganske bratt bak huset mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Tilknytt Nordre Vartdal vannverk. Alder på avløpsledninger og vannledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det eneste alvorlige som kan føre til skader er manglende rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmurer, og vi anbefaler at det blir montert. Vi anbefaler og det blir foretatt radonmåling, selv om boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst iflg. NGU radonkart. Ved utleie av boliger krever Statens strålevern måling av radon. § 13-5. Radon
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Da det er synlig grunnmur mot mestepart av vegger mot terreng, så vil en nok se dersom det blir fuktinntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, trolig grunnnet ned til telefri grunn. I fremkant er det usikkert hva grunnmur består av. Trolig er det pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i mur/ puss bør tettes

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres rekkverk på forstøtnings mur som er over 0,5 meter høy. Ny eier får vurdere eget behov for evt. rekkverk/sikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Er i bruk som fritidsbolig

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er ikke kjent, men antatt. Det er ikke tatt befaringsav fritidsboligen. Den er vurdert utfra opplysninger fra eier og bilder tatt av eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enkel beskrivelse

Pga. snø/ vanskelig tilkomst er det er ikke tatt befaring av fritidsboligen, og beskrivelse er utfra opplysninger fra eier og bilder tatt av eier. Vi anbefaler kjøper å besiktige fritidsboligen.

Byggningsstruktur:

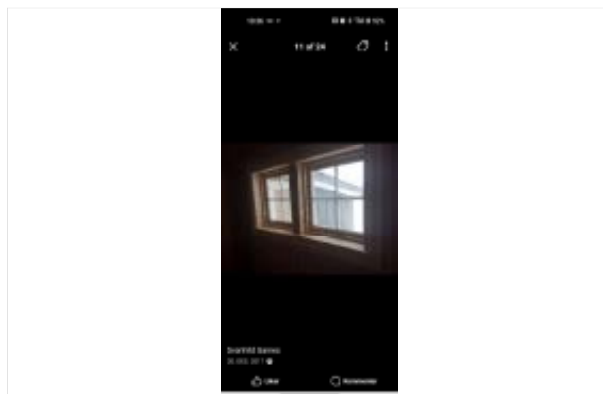
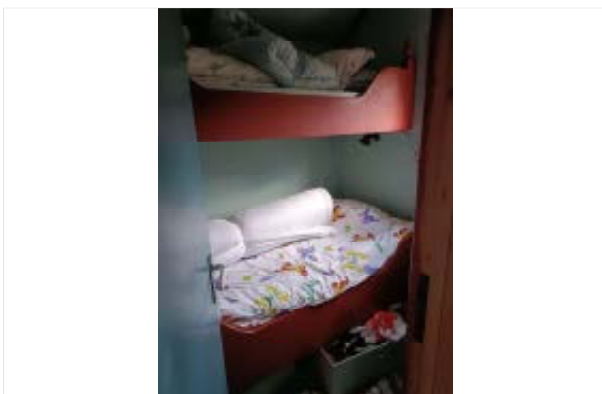
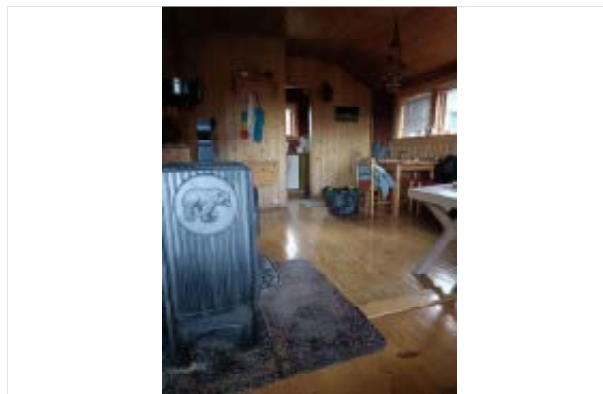
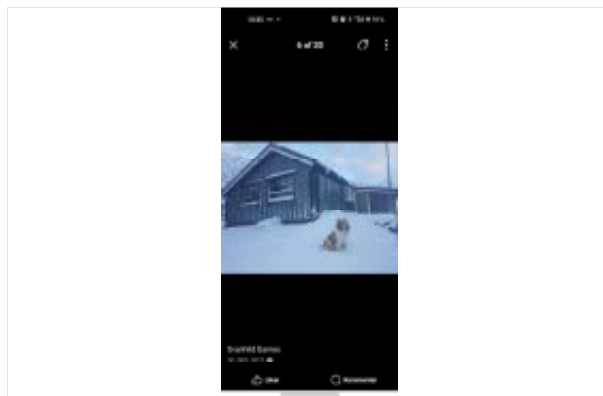
Det antas at bygningen er oppført på ringmur, med bjelkelag av tre. Bærende konstruksjon er trolig med bindingsverk og takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon er ikke kjent.

Utvendig er det bølgeblikk på taket, veggene har stående bordkledning. Type vindu og ytterdør er ikke kjent, men eier har montert 4 stk. nye vindu med 2-lags glass.

Innvendig er det panel i innvendig tak og på vegger. Gulvet har lakkert furugulv. Det er en enkel kjøkkeninnredning med gasskokebluss. Fritidsboligen har toalett med 2 kammer, og det er montert solselle panel. Det er ikke innlagt vann og avløp, men det er iflg eier lagt opp enkelt avløp fra vask på kjøkken.

Iflg eier har det vært en liten lekkasje ved pipe. Dette bør sjekkes og skifte av beslag ved utvendig tak og pipe må påregnes.

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



Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL
Gnr 96 - Bnr 10
1520 ØRSTA

Mulvik AS
Tonningsgata 27
6783 STRYN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

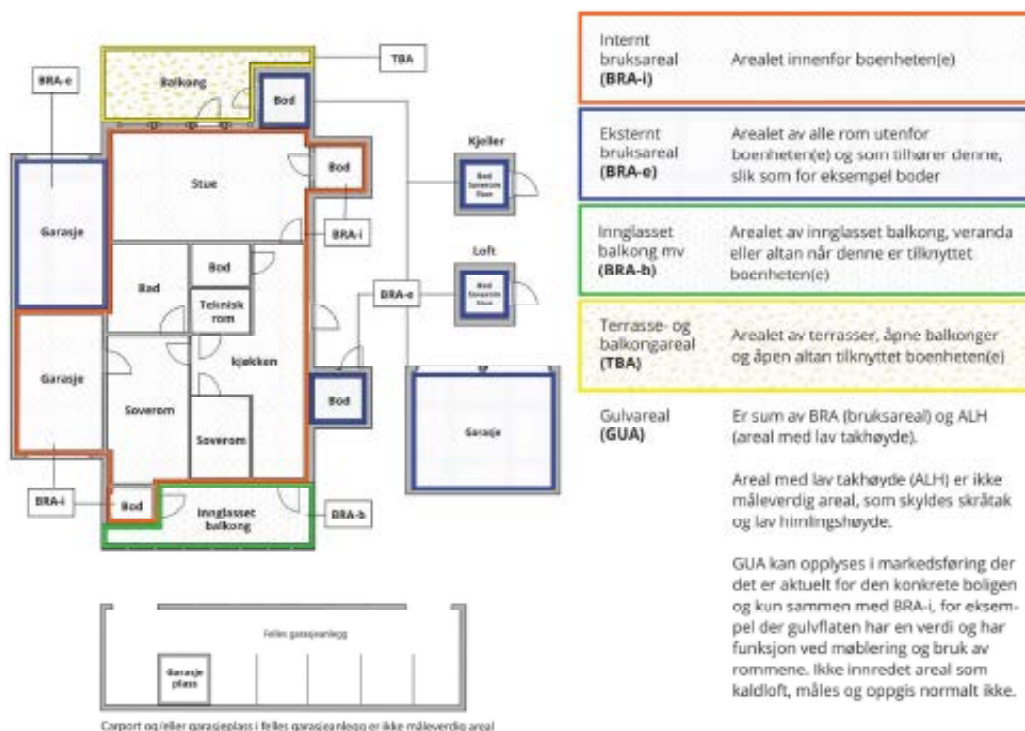
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	92			92	21		92
Loft	64			64		7	71
Kjeller	50			50			50
Krypeloft						36	36
SUM	206				21	43	249
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang med trapp til loft, og trapperom til kjeller., kjøkken, stue med utgang til terrasse, stue 2, stue 3, bad, vaskerom, garderobe, vindfang/ bakgang.		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, teknisk rom/ bod/ vaskekjeller, bod	Garasje	
Krypeloft	Kryperom med tilgang via lofts-luke med trappetige.		

Kommentar

Terrasse ved 1 etasje er på ca. 21 m², herav ca. 9 m² som er overbygd Terrassen har levegg øst og vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Eier har pusset opp huset siden de kjøpte det i 2015 Arbeid er gjort med egeninnsats og innleiede fagfolk. (opplysning fra eier)

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang med plass for ved, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom med toalett med 2 kammer.		

Kommentar

Fritidsboligen er ikke målt opp. Areal er beregnet utfra Kommunekart.com, og opplysninger fra eier. Det kan være noe avvik på areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Skiftet 4 stk. vindu. Se eget vedlegg fra eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	180	26
Fritidsbolig	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Arne Skrede	Takstingenør
	Magne Jostein Rødskar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	96	10		0	205792.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nørevartdal 30

Hjemmelshaver

Rødskar Magne Jostein, Garnes Svanhild

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

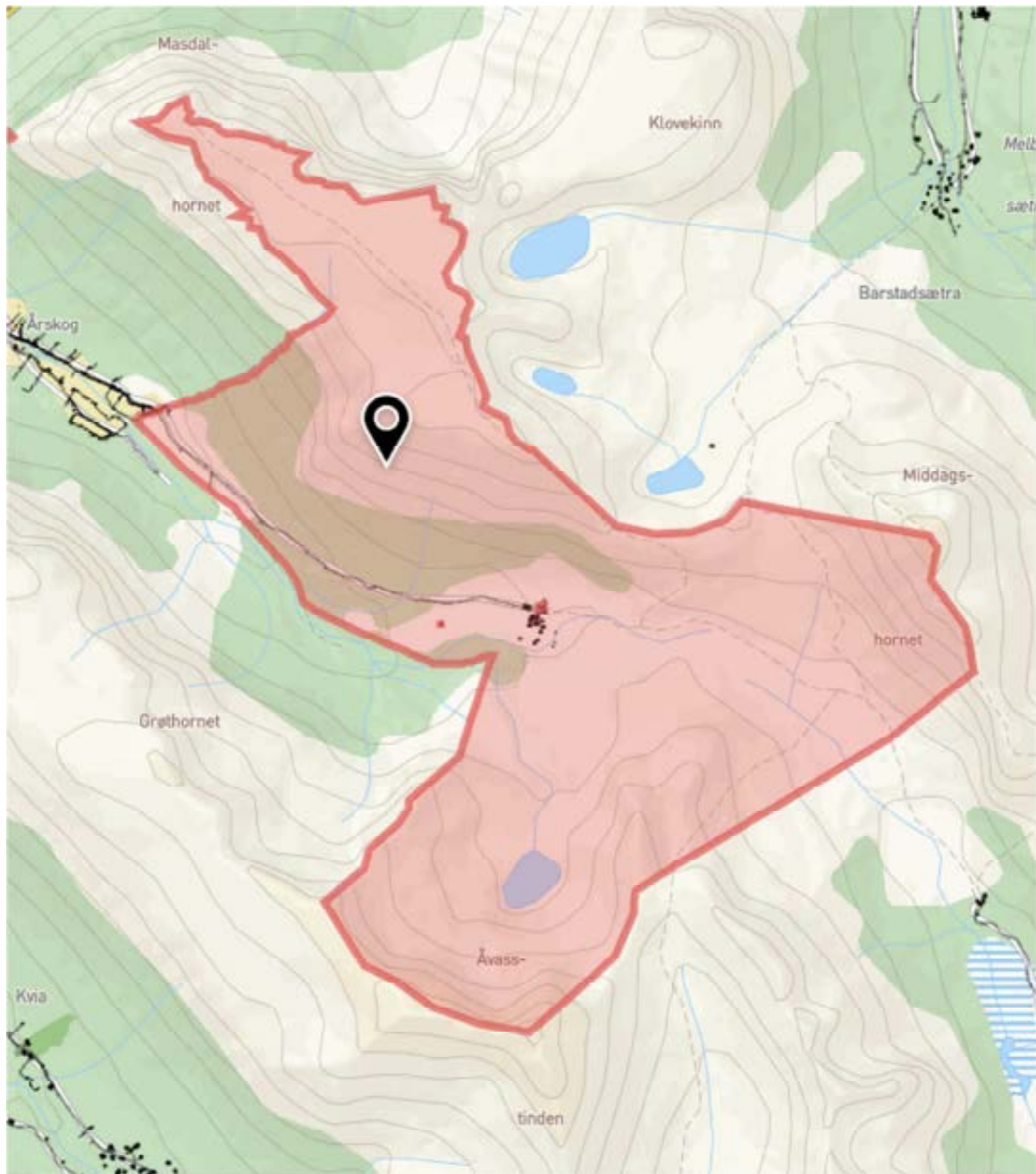
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL4505>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

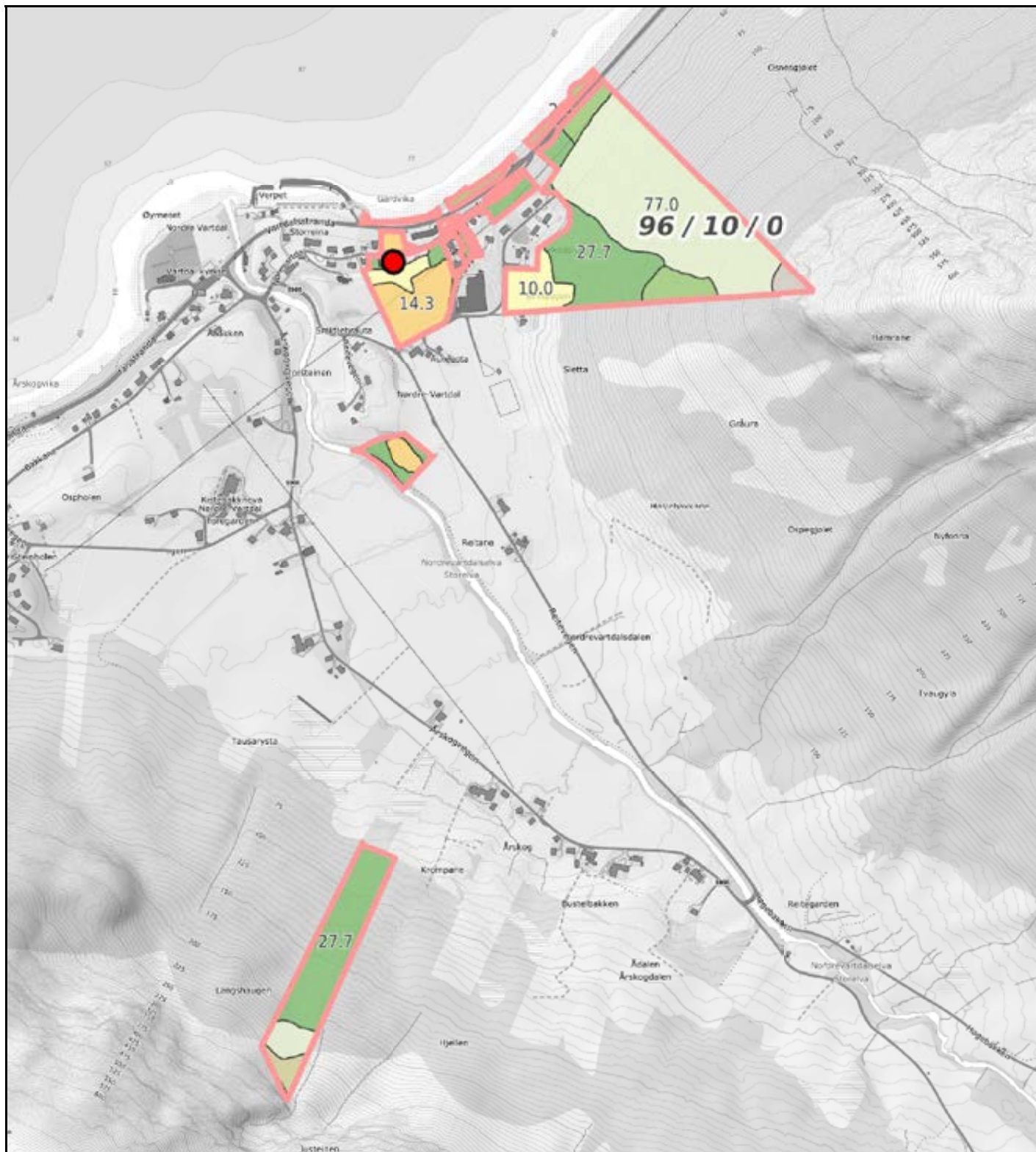
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

1/16 del av felles område på 10.775 daa.



Rettighetshavere er Gnr/Brn. 96/1 – 13 og 98/ 1 – 3

Kilde: Kommunekart.com.



0100200300m Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.01.2026 13:37 Eiendomsdata verifisert: 13.01.2026 13:32	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av særs høy bonitet Skog av høy bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
---	---	---

[illegible]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0036/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svanhild Ganes	Magne Jostein Rødskar

Gateadresse	
Nørevartdal 30	
Poststed	Postnr
VARTDAL	6170

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0036/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Resten egeninnsats

Arbeid utført av

Holstad rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Har vert litt mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av sikringsskap

Arbeid utført av

Bra elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Linja utførte kontroll .alt er utbedret

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av huset utvendig
Arbeid utført av	Havåg bygg

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Garnes	20e23be7781f2012f4045d 6bddb7ed4aac68a62a	18.03.2026 22:48:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Rødskar	4e00959de8c27367988b f379bed117cce7166583	05.03.2026 11:56:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0036/26

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



Adresse

Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272323

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179831120

Gårdsnummer

96

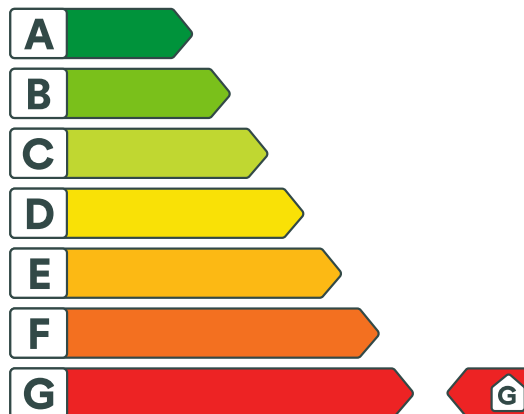
Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1914

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

413,23 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

444,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 431 kWh



Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL



Detaljering

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



Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



VEST



SØ



1. ETASJE

NYTT DUSJROM/WC
TILBYGG SPRØKKER KJ.



2. ETASJE

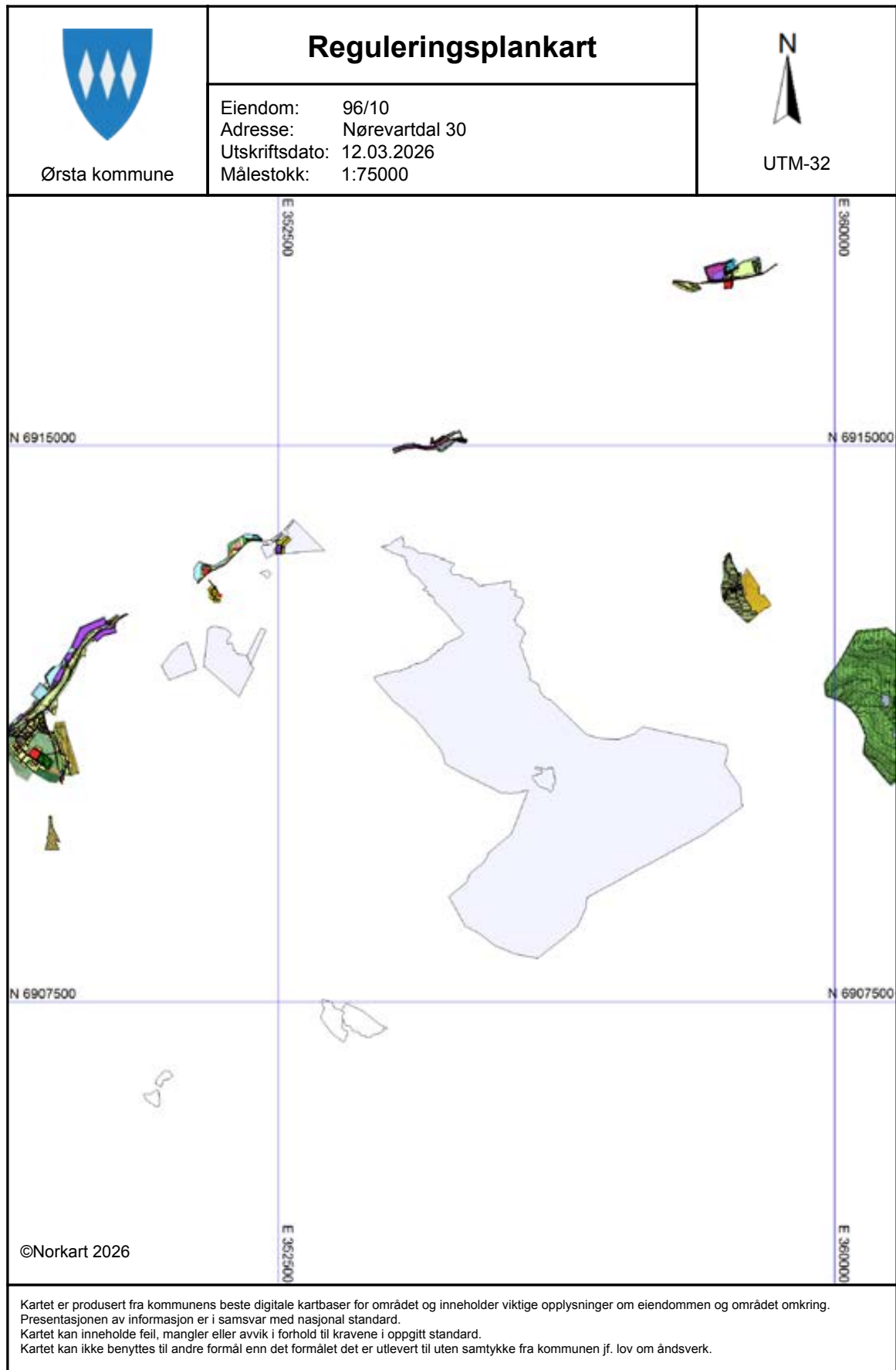
TILBYGG BAD/WC - SOV

Tillegg av badstue og wc
utført av Sverre Rekkefald
den 02.02.80

ARBEIDSTILVISNING
Sverre Rekkefald

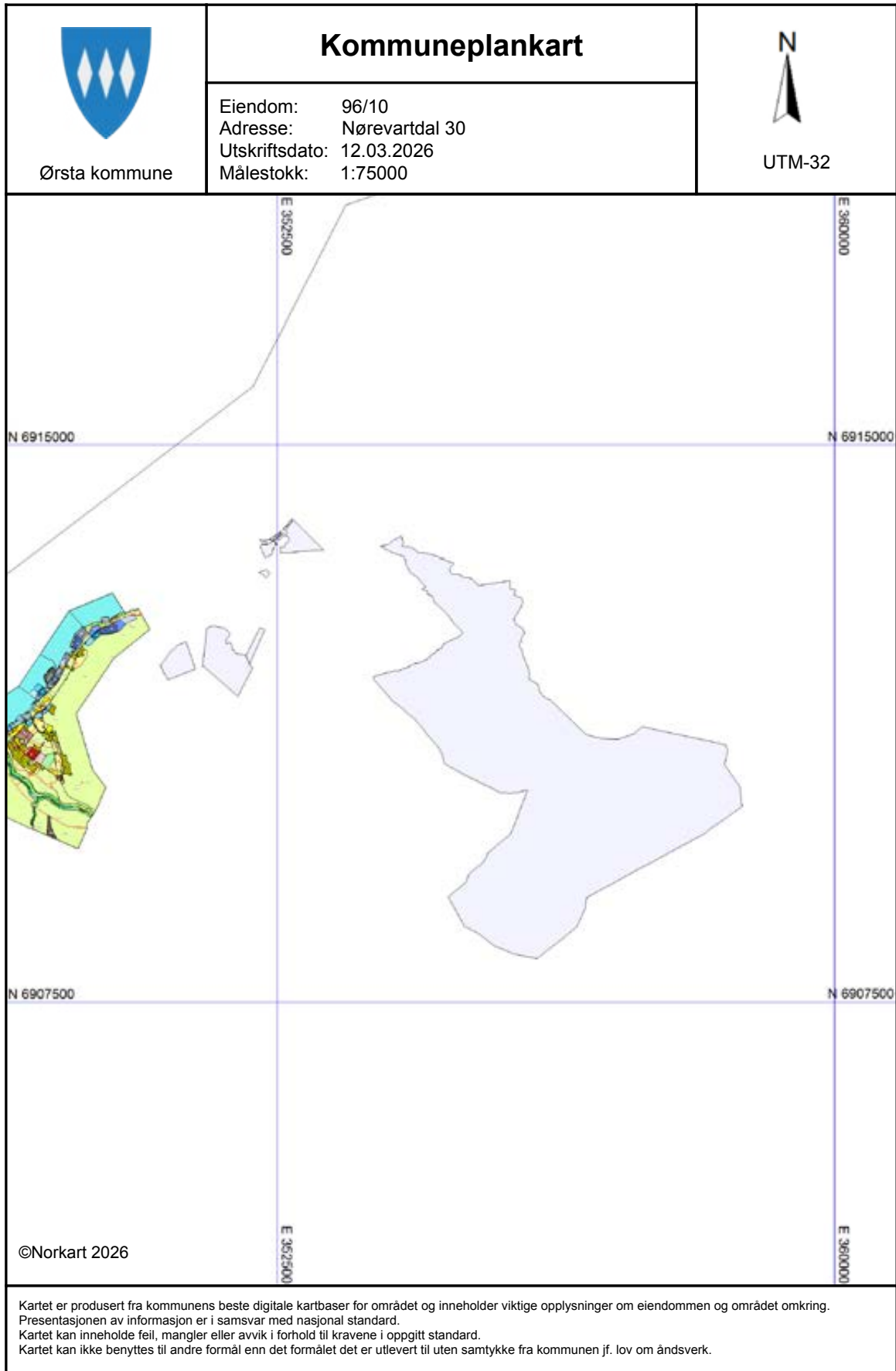
SVERRE REKKEDAL	BNR	
N. VARTDAL	BNR	BNR
MODERNISERING AV Eldre bolig.	M = 1:100	10-3-75
	Sverre Rekkefald	
	11-1	

 Ørsta kommune	Grunnkart	 UTM-32												
	Eiendom: 96/10 Adresse: Nørevartdal 30 Dato: 12.03.2026 Målestokk: 1:75000													
<table><tr><td> Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm</td><td> Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm</td><td> Eiendomsgr. omtvistet</td><td> Hjelpelinje vannkant</td></tr><tr><td> Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm</td><td> Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm</td><td> Hjelpelinje veikant</td><td> Hjelpelinje fiktiv</td></tr><tr><td> Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm</td><td> Eiendomsgr. uviss nøyaktighet</td><td> Hjelpelinje punktteste</td><td></td></tr></table>			 Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	 Eiendomsgr. omtvistet	 Hjelpelinje vannkant	 Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	 Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	 Hjelpelinje veikant	 Hjelpelinje fiktiv	 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	 Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	 Hjelpelinje punktteste	
 Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	 Eiendomsgr. omtvistet	 Hjelpelinje vannkant											
 Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	 Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	 Hjelpelinje veikant	 Hjelpelinje fiktiv											
 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	 Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	 Hjelpelinje punktteste												
©Norkart 2026 Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.														



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbustad
	Område for forretningar
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbustad
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Offentleg banehage
	Offentleg undervisning (skule, universitet m.v.)
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, m.v.)
	Offentleg kyrkje
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)	
	Offentlege trafikkområde
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Busshaldeplass
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Friområde i sjø og vassdrag
	Småbåthamn
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Skytebane
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25)	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg
	Grav- og urnelund
	Vass- og avløpsanlegg
	Fiskebruk
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygningar
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Anna spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bustad/Forretning
	Forretning/Kontor
	Offentleg/Allmennyttig
	Anna kombinert formål
	Rekkjefølgesesegner
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Grense for rekkjefølgeområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbustad
	Fritidsbustad - frittliggjande
	Næringsbygningar
	Vass- og avløpsanlegg
	Vassforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande anlegg
	Uthus/naust/badehus
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
	Leikeplass
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Bustad/forretning/kontor
	Forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2008 § 12)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Hamn
	Kai
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	Parkeringsplassar
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grøntstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL2008 § 12)	
	LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturformål
	Friluftformål
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
	LNFRformål kombinert med andre angitte formål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande anlegg
	Ferdsl
	Småbåthamn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande anlegg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

	Boligområde - nåværende
	Boligområde - framtidig
	Senterområde - nåværende
	Senterområde - framtidig
	Erverv - nåværende
	Erverv - framtidig
	Industri - nåværende
	Industri - framtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - framtidig
	Offentlige bygninger - nåværende
	Offentlige bygninger - framtidig
	Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc
	Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc
	Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - framtidig
	Idrettsanlegg - Framtidig
	Park/turveg - framtidig
	Annet byggeområde - framtidig
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - framtidig
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - framtidig
	Vannareal for allmenn flerbruk
	Akvakultur - nåværende
	Akvakultur - framtidig
	Friluftsområde i sjø og vassdrag - nåværende
	Friluftsområde i sjø og vassdrag - framtidig
	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - nåværende
	Parkering - framtidig
	Bilfritt trafikkareal - nåværende
	Havn - nåværende
	Havn - framtidig
	Grense for restriksjonsområde
	Områder som er unntatt fra rettsvirkning for
	Grense for retningslinjeområde
	LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
	Viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstrukt



	Gangveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Ahr

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

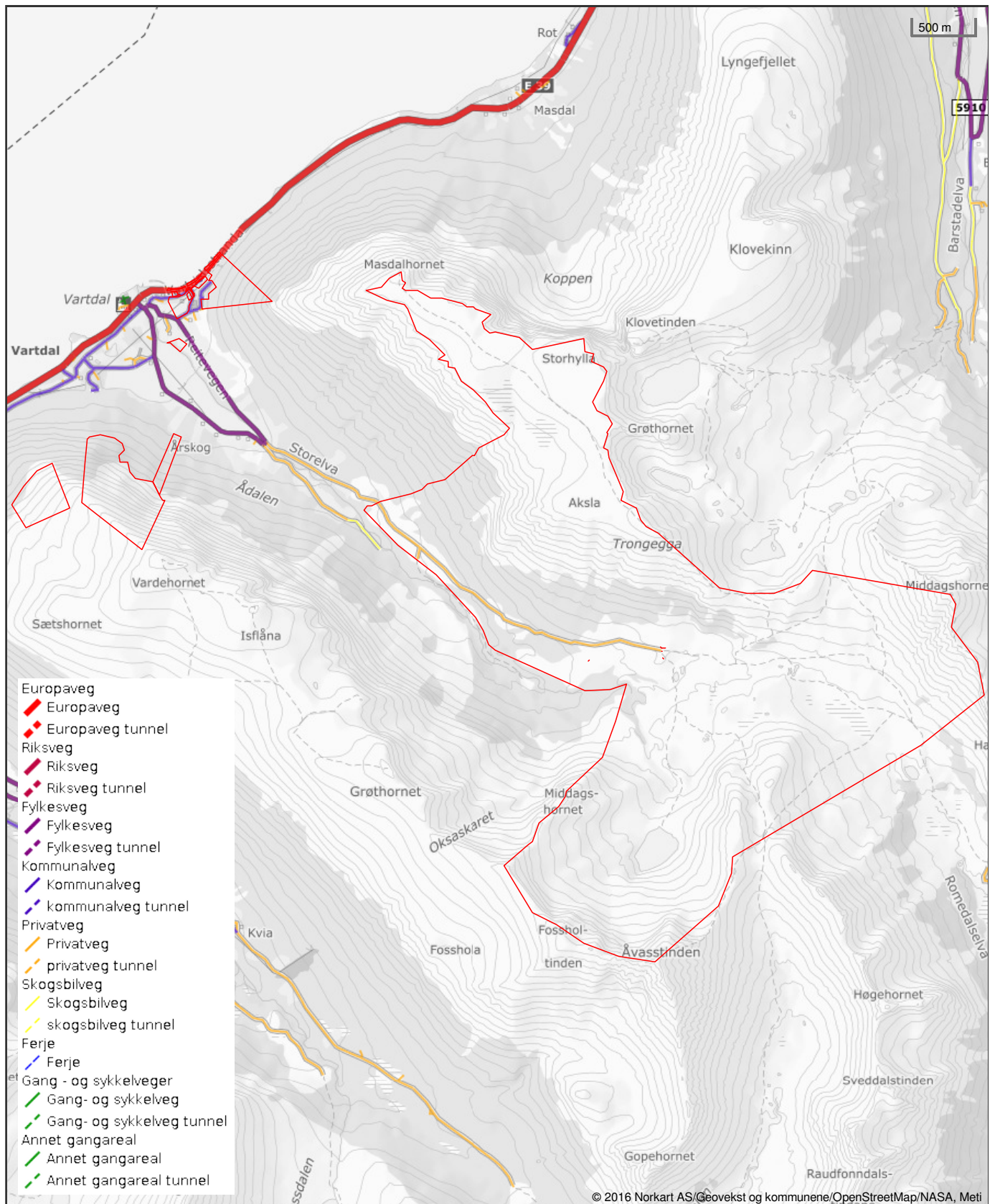
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Naturområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gangveg - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 96/10//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

NOTATER

[illegible]

Nabolagsprofil

Nørevartdal 30

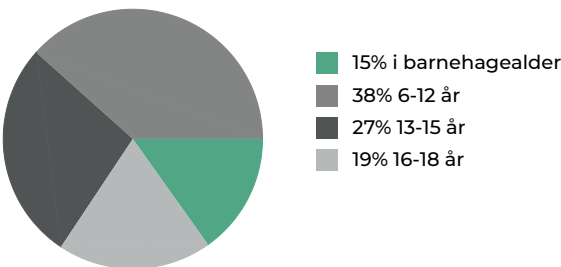
Offentlig transport

🚊 Korkedalen Linje 101, 351	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	27 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 41 min 🚗

Skoler

Vartdal skule (1-10 kl.) 87 elever, 7 klasser	7 min 🚶 5 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	23 min 🚶 25.3 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	35 min 🚶 34.6 km

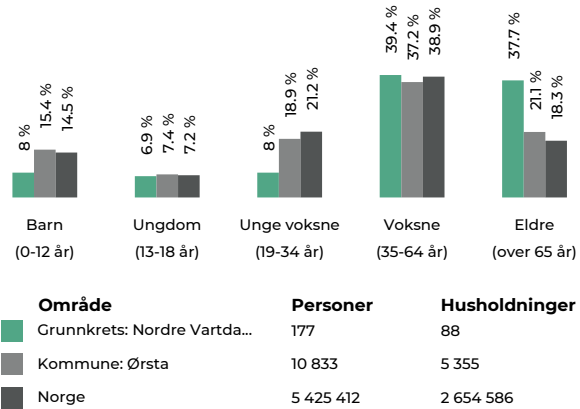
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vartdal barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 🚶 4.8 km
Farkvamen barnehage (0-5 år) 60 barn	23 min 🚶 24.7 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	23 min 🚶 25.1 km

Dagligvare

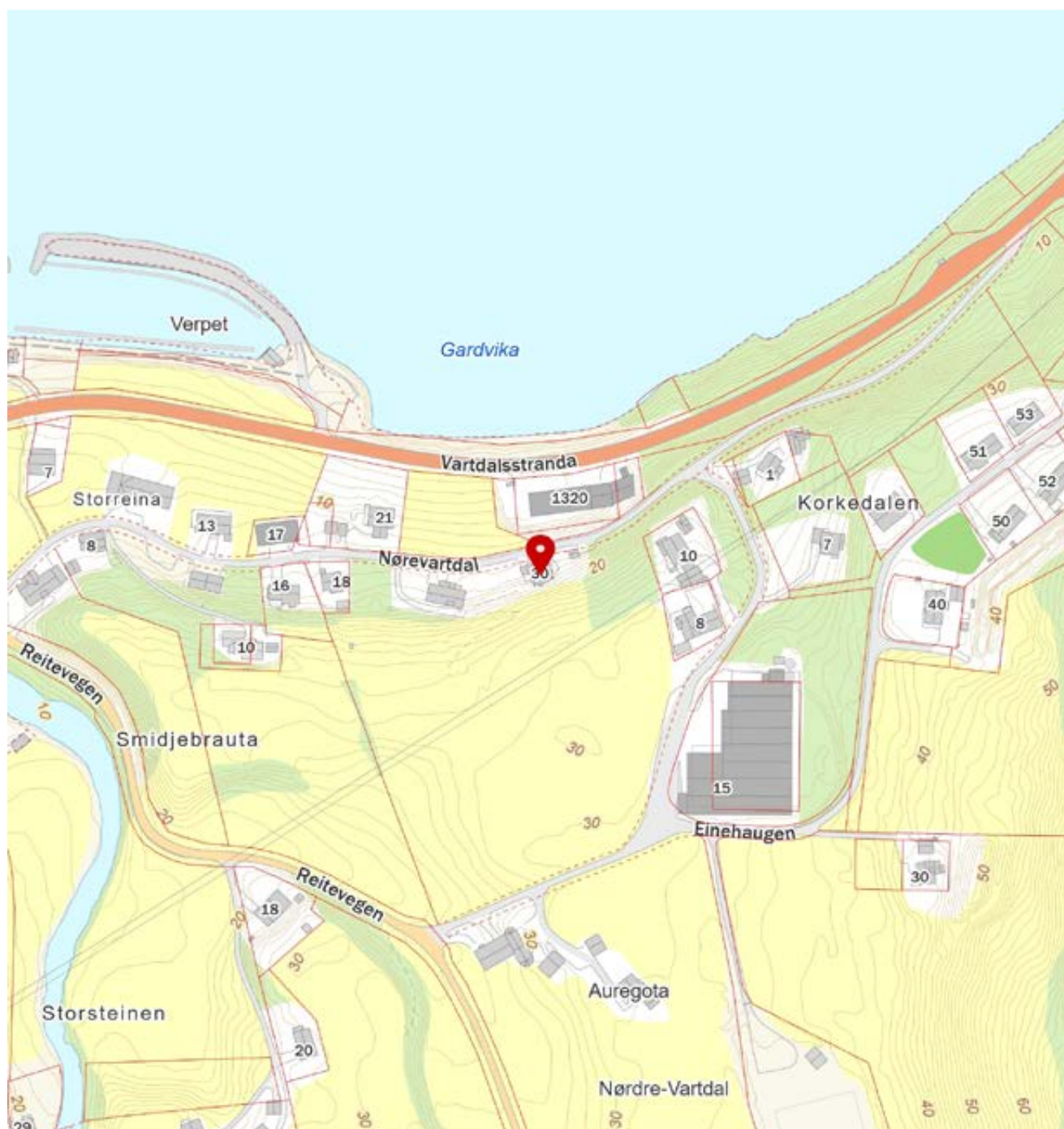
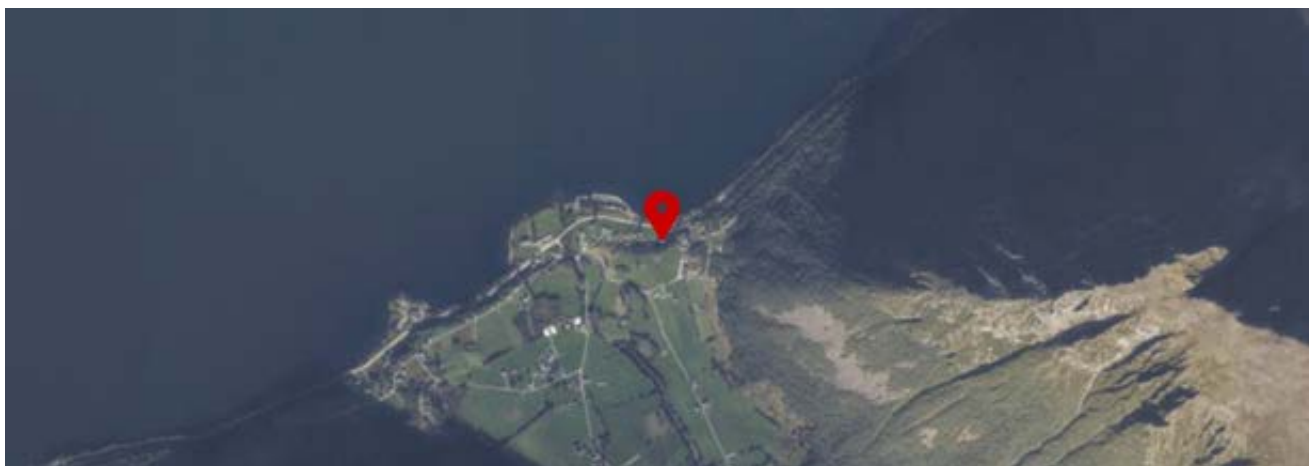
Spar Vartdal Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.7 km
Coop Marked Barstadvik PostNord	6 min 🚶 7.7 km

Sport

🏆 Vartdal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 5.2 km
🏆 Barstadvik skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 7.9 km
🏊 Topp Trening Ørsta	21 min 🚶
🏊 Aktiv trening Ørsta	22 min 🚶



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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

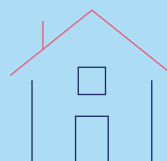
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0036/26

Adresse: Nørevartdal 30, 6170 VARTDAL, gnr. 96, bnr. 10 i
Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/