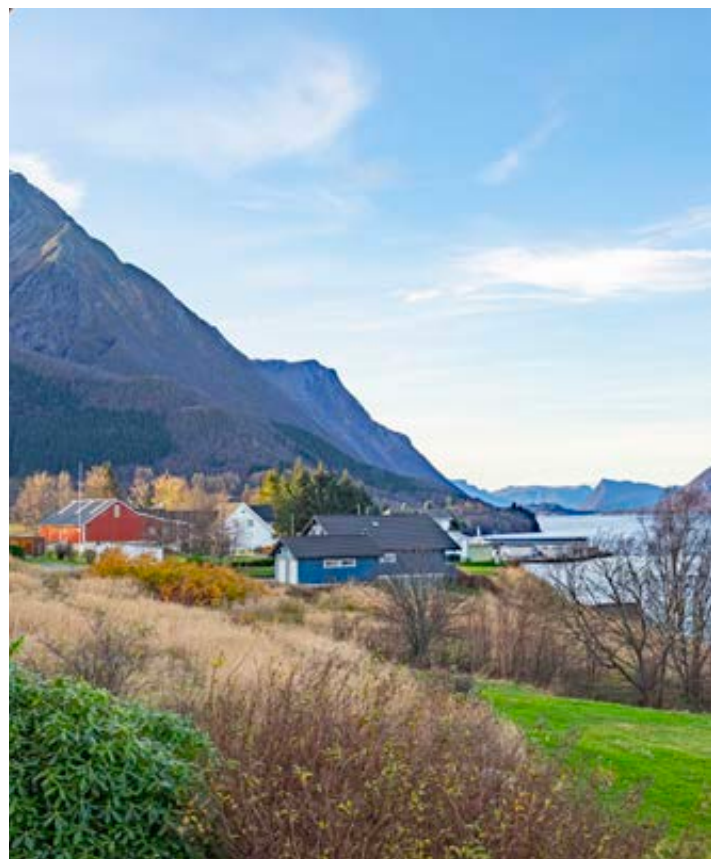


Vartdalsstranda 961

VARTDAL

notar



Prisantydning Kr 3 490 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 228/228 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Vartdalsstranda 961

Småbruk med modernisert våningsbolig, naust,
løde og eldre kårbolig | Jaktrett og fiskerett |
Flott utsikt over fjorden

Adresse	Vartdalsstranda 961 6170 VARTDAL
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 88 250,-
Totalpris	Kr 3 578 250,-
BRA-i/BRA Total	228/228 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1917
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Vartdalsstranda 961!

Småbruk beliggende i vakre omgivelser med naust og del i felles utmark som gir jaktrett og fiskerett. Strandlinje og en kort kjøretur til de fleste fasiliteter. Er dette småbruksdrømmen du søker etter? Da bør du melde deg til megler og på visning!

Bruket er bestående av et våningshus som blitt betydelig renovert og modernisert i perioden 2014/2015, et stort naust ned ved fjorden, en eldre låve og en kårbolig (gamlehuset) som står innfor totalrenovering.

Romslig våningshus med flott utsikt og med en standard der du kan flytte rett inn. Her får du muligheten til turer på sjøen, på Sætra og at drive smått med dyr og dyrking.

Bolighuset har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

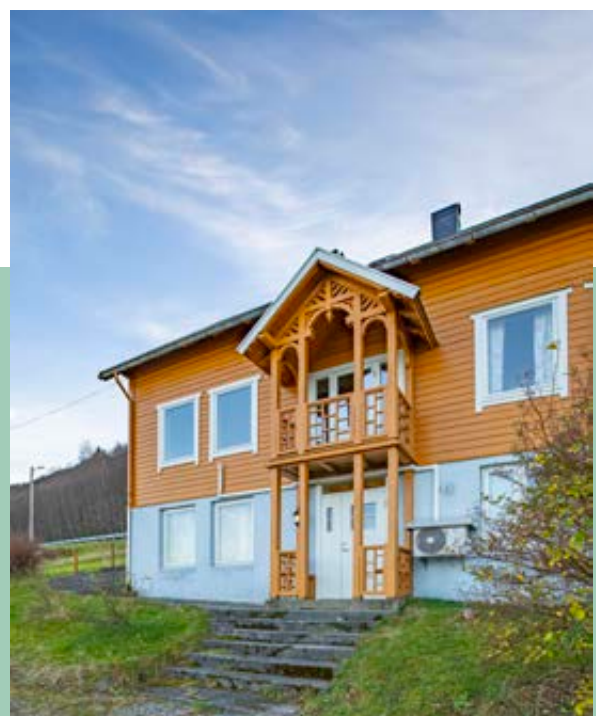
Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	41
Vedlegg	45
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

Småbruk på Sætre på Vartdal en landlig og naturskjønn beliggenhet, beliggende like ved E-39 og nordvest-vendt med utsyn over Vartdalsfjorden, Storfjorden og mot Hjørungneset og Hareidlandet.

Fra eiendommen er det ca 21 km til Ørsta og ca 15 km til Festøya med fergeforbindelse mot Solevågen og veiforbindelser i Ålesundsområdet. Det er kollektivtransport med time-ekspressen som passerer like ved. Gangavstand til Vartdal med matvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg. Kort vei til sjø og turterreng samt Vartdal småbåthavn.

Ellers en kort kjøretur fra Ørsta med flere fasiliteter.

ADKOMST

Kommer du med ferje til Festøya følger du E39 mot Ørsta i cirka 15 km så får du eiendommen på din høyre hand. Kommer du i fra Ørsta langs E39 og ankommer Vartdal så følger du veien i cirka 1,2 km, så får du eiendommen på din venstre hand.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vartdalsstranda 961, 6170 VARTDAL

OPPDRAKSNUMMER

3-0200/24

SELGER

Elin Sætre Johansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 99, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.
i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

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 prospekt

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 173.256 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

Eiendommen er delvis omfatta av aktsomhetsområde for jord- og flomskred, jf. kart er bolighus/tun utenfor området. Eiendommen er innenfor aktsomhetsområdet for snøskred, jf. kart (gjelder også bolig og tun).

Eiendommen er registrert med:

Fulldyrket jord daa 3,9

Innmarksbeite daa 9,5

Skog av høy bonitet daa 99,4

Skog av middels bonitet daa 11,7

Uproduktiv skog daa 31,2

Åpen grunnlendt fastmark daa 14,3

Bebyggd, vann, bre daa 3,1

Sum arealer: daa 173,1 jf. NIBIO kartdata 06.08.2025.

Det her fordelt på 13 teiger/parseller.

Det er 400 m2 fravik fra summering i Gårdskart, gjelder åpen grunnlendt fastmark og bebyggd, vann, bre, disse er ført under

"åpen grunnlendt fastmark". I tillegg har eiendommen en ukjent andel i uregistrert jordsameier, med teiger i Årsetdalen og i

"Dalen"(fjellparti øst for bruket) jf. kart innhenta av Notar EiendomsMegling og opplysninger fra rekvirent. Nærmere avklaring

kan oppnås ved innhenting av opplysninger fra Ørsta kommune, eventuelt Jordskifteretten

Eiendommen har to nausttomter. En bebyggd tomt på ca. 0,3 dekar og én ubebyggd tomt på ca. 0,2 dekar som er klar for fradeling.

Eiendommen har jaktrett for hjortejakt. I følge opplysninger fra rekvirent har bruket siste åra hatt rett til 1-1,5 dyr. Jakta

er i følge opplysninger fra rekvirent organisert slik at jeger får halve dyret, resterende deles av fellesskapet. I praksis kan en jeger skyte flere dyr, om det er løyver igjen, jf. opplysninger fra rekvirent. Opplysningene er i følge rekvirent med atterhald om nøyaktig arealfordeling, skyld/andel i de ulike utmarksteigene etc - og det må kunne forventes endringer.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.12.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1917

BYGGEMÅTE

ENEBOLOG - 1917

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av skifertakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) i hovedsak 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.

Basert på det som er synlig gjennom taktro på loft, og under takstein tilbygg mot E-39, er skifer montert på folie/papp over taktro, men det kan ikke fastslås for hele taket.

Det regnes med at skifer er mer enn 40 år.

Nedløp og beslag: Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp på østside er avslutta med rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Det er pipeledning/beslag i metall, det nordre pipebeslaget er fra 2021/2022(jf. rekvirentopplysninger).

Veggkonstruksjon: Veggene har opprinnelige tømmerkonstruksjon, jf. rekvirentopplysninger, men det er

begrensa informasjon om historikk/fornyelser, innslag av bindingsverk i vegger må regnes med.

I forbindelse med skifte av bordkledning i 2014-2015, blei nord og sørvegg skifta kledning på. Deler av veggflatene er isolert i forbindelse med skifte av kledning, men det er uklart om utførelse er utvendig og/eller innvendig, og på hvilke parti. Veggene har liggende bordkledning.

Det er gjort noen utbedringer etter befaring 2024. gjelder i hovedsak overgangsbeslag vannbord/kledning, og detaljer rundt vindu.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, det er synlig taktro av trebord på kotta på loft og på mørkeloft. Utvendig er konstruksjonen avslutta med malt synlig taktro, vindskier og dekkbord i tre, malt utførelse. Deler av takkonstruksjon er gjenbygd uten at det finnes dokumentasjon på utførelse, dette gjelder taksider som er gjenkledd/uten mulighet for annen besiktigelse enn det som er synlig fra etasjen udner.

Takoverbygg på vest- og østside er bygd inn til bordkledning, med dekkbord av tre mellom skifertakstein og vegg, det er ikke montert beslag mot/under bordkledning ihht dagens krav/anbefalinger.

Besiktigelse fra loftsluke, det er ikke gangbart gulv på kaldloft. I tilbygg øst er det besiktiga fra loftsluke, det er ikke gangart gulv. På loft er det besiktiga fra kot tmed synlig taktro.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av eldre/ukjent ukjent alder, fra 1998(produksjonsår) og fra ca 2015 jf. rekvirentopplysninger. Det er malte trevinduer med koblet glass(eldre, ukjent årstall) mot vest. Det er takvindu i trappegang og på kott andre etasje, nyere type, østside er merka 2013.

Vindua i gavler har etter befaring 2024 blitt utbedra med oppgraderte utvendige innsettsdetaljer (skadesak), for de fleste av disse vindua gjelder det også utbedring på innvendig side med nye foringer/listverk. Utbedring gjelder også takvindu vest. Rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner som

følge av tidligere fuktinntrenging ved/rundt disse vindua.

Dører: Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er altan mot vest, som del av konstruksjonen med overbygd inngang/overbygd altan. Det er søyler til støpt betongplate, bjelkelag, terrassebordsgulv, rekkverk i trekonstruksjon, toppbord. Flere av søyle er iskjøtt nyere deler, eller skifta. Det er utsmykning ved/rundt takkonstruksjon, takkonstruksjonen er med sperrer, taktro, skifertaktekking. Det er ikke takrenner på takoverbygget.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Nyere støpt gulv i entre kjeller og på bad kjeller. Entre hovedetasje og bod v /entre har også nyere støpt betonggulv, jf. rekviertopplysninger

Det er kun isolert i deler av bjelkelag mellom kjeller og hovedetasje, og det kan være gjort på deler av bjelkelag mellom hovedetasje og loft i forbindelse med innvendig oppussing/oppgradering. Mot kryploft er det isolert i forbindelse med oppussing/oppgradering.

Stikkprøvemålinger knytt til høydeforskjeller:

27 mm høydeforskjell over 2 meter, og 27 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom nord, loft).

32 mm høydeforskjell over 2 meter, og 38 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom sør, loft)

35 mm høydeforskjell over 2 meter, og 50 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom hovedetasje)

27 mm høydeforskjell over 2 meter, og 40 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue).

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 9 mm høydeforskjell gjennom rommet.(kjellergang).

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspiper med murstein og teglstein, pipene er skråmurte/skjeve på mørkeloft. Det

er feieluke på loft, pipe nord. Eldre ildsteder i hovedetasje. Sotluker i kjeller.

Kommunen har ikke vært på tilsyn, pipe er sist feia 2013 jf. opplysninger fra Ørsta kommune.

Rom Under Terreng: Rom under terreng i denne boligen er store deler av kjeller, areala er "grovkjeller". Gulvet er av betong. Veggene har sparesteinsbetong og natursteinsmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Det er høydeforskjeller på betonggulv i kjeller, der bakre hjørne ligger høyere, kan indikere berggrunn.

Drenering: Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at metodene for fuktsikring av bygningen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger.

Tilstandsgrad basert på forventet alder og synlige og målte forhold innvendig langs murer.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i "betongsparesteinsmur" og natursteinsmur, denne er på synlige steder utvendig påstøpt/pussa.

Forstøtningsmurer: Lave forstøtningsmurer/kanter er av naturstein og betong.

Terrengforhold: Området rundt boligen er relativt bratt, det er opparbeida med plen/grøntareal, noe beplantning. Betongtrapper og stier i betong, deler av bakside er med singla overflate.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er i følge eiere av plast og vannledning er i følge eiere av plast (PEL). Det er vann fra Vartdal Vassverk via private stikkledninger. Avløp til septiktank med antatt overløp til grøft. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

I følge eiere er avløpsrør fra ca 2015, vannledning som passerer forbi eiendommen er fra 2018, det ble da montert utvendig stoppekran. Alder eller type på rør fra stoppekran til inntak kjeller er ikke kjent.

Septiktank: Septiktanken er påregnelig av betong, alder er ikke kjent. I følge eiere blei det opplyst om dårlige rør opp til huset ved tømning, avløpsrøra blei derfor skifta(se eget punkt avløpsrør), men de kjenner ikke til meldte avvik på septiktank.

Oljetank: Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Påvist stedvise råteskader i hjørnebord og vannbord i eldre deler. Vestvegg er til dels værslitt/ malingsslitt med parti med avflassa maling, en må regne med spredte råteskader i kledningsbord, jf. bilde. Det er åpent inn i overgang vannbord ved hjørner.

Kort avstand til terreng på bak/østside. Eldre vindusutsparinger på østside med innfelte bord uten overlapp (vertikal skjøt).

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, all kledning er ikke lufta ihht. dagens krav , men heller ikke i strid med krav i byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Anbefaler vask og ny vurdering av kledningen, samt utskifting av råteskadde bord, vann- og hjørnebord. Forbehandling og maling bør utføres for å beskytte treverket mot videre svekkelse. Skifte av bordkledning på hele vestveggen bør vurderes etter vask. Ved utbedring må det sikres at hjørneavslutning sørvest utføres fagmessig, slik at risiko for inndrev/ vanninntrenging reduseres.

Kort avstand mellom kledning og terreng kan redusere levetiden på kledningen og medføre økt vedlikeholdsbehov.

Partiet der kledning har vertikale skjøter/uten overlapp i tidligere vindusutsparinger er uheldig og gir økt risiko for fukt- og råteskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting og musebånd der dette mangler, for å redusere risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Flere av vindua har tegn til værslitasje/utsatt vedlikehold. Det er ikke brukt beslag under vindu i kjeller.

Det er fuga rundt kjellervindua, stedvis er det åpent mellom mur og fuge eller mellom fuge og karm/ramme, bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Flere av vinduene har tegn til værslitasje og utsatt vedlikehold, samt sprekker i treverket, funn av stedvis fukt/ råte kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres grundig vedlikehold med vask, forbehandling og maling for å forhindre ytterligere svekkelse og redusere risiko for fuktinntrenging og råteskader.

Manglende beslag under kjellervinduene og åpninger i fugene mellom mur og karm/ramme bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere utskifting av de resterende/eldre vinduene samlet, både av hensyn til vedlikehold og energioptimering.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke beslag på inngangsdør hovedetasje. Altandør montert mot terrassebord, usikker bakenforliggende tetting/belag. Noe værslitasje hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres beslag på inngangsdøren for å redusere risiko for fuktinntrenging og skade på konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke eller innhente dokumentasjon på hvordan altandøren er montert, spesielt med tanke på

tetting og beslag, for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader.

Tiltak med vask, forbehandling og maling av værslitte deler for å sikre dørenes levetid.

Overflater

Boligen er i stor grad med normal bruksslitasje, større deler av overflate er oppgradert og/eller overflatebehandla etter 2014. På grunn av konstruksjon/alder må en regne med ujevnheter/gliper etc. Det er påvist stedvise avvik som folder på gulvbelegg, trolig, sår/skader uten maling, fuktmerke og fuktig plate ved tak over tilbygg(se eget punkt takkonstruksjon(tilstandsgrad 3) for årsak til fuktmerke).

Det er løsna laminat ved dør mot nord til grovkjeller, laminat dekker mot trapp i dette området.

Konsekvens/tiltak: Overflater med skader, folder i gulvbelegg, sår uten maling og fuktmerker bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt redusere risiko for videre svekkelse.

Laminat som har løsnet ved dør mot nord til grovkjeller bør utbedres for å lukke avvik, konsekvensen av å ikke utbedre er i hovedsak estetisk, men smuss vil også kunne legge seg i overgangen.

Umiddelbare tiltak utover ovenfornevnte skal ikke være nødvendig, det meste av boligen har normal slitasjegrad. Videre fornying vil i stor grad være knyttet til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyden er målt til ca. 73 cm, og åpningene i rekkverket er ca. 19 cm. Det er slitasje i trinnene, noe som anses som påregnelig med tanke på alder. Trappen ble i følge rekvirent malt ca. 2014-2015 og har vært svært lite brukt etter dette.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde og åpninger bør utbedres for å ivareta barns sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper på vegg bør også vurderes montert for å bedre sikkerheten i trappeløpet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. I hovedsak normal bruksslitasje, enkelte mindre avvik som slitasje overflatebehandling rundt vrider. Enkel standard og begrensa funksjonalitet på boddører. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør utføres vedlikehold som etterstramming av vridere og utbedring av overflatebehandling rundt vrider for å hindre videre slitasje.

Boddører med enkel standard og begrenset funksjonalitet fungerer som enkle boddører men kan vurderes utskiftet.

Andre innvendige forhold

Rekvirent opplyser om mus/skadedyr, feller står oppe. Kotta er enkle i utførelse, vindu/dører uten utforing/listverk, synlige fuktskjolder og avvik på overflater, ukjent/lav isolasjonsevne mot oppvarma rom.

I hovedetasje og på loft er det eldre utslagsvasker/skyllekar med eldre stålrør etc.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for å bekjempe mus/skadedyr bør iverksettes for å unngå lukt, skade på bygningskomponenter og helsefare. Det tas spesifikt forbehold om skjulte/skader mangler som følge av eventuelle skader av skadedyr.

Dersom man ønsker å utbedre avvik ved enkle/underordnede rom og arealer, må det påregnes kostnader knyttet til bygningsmessige og tekniske tiltak, eksempelvis fjerning av røropplegg og vaskekar.

Manglende isolasjon og synlige fuktskjolder kan medføre varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fugemasse mellom baderomsplate og bunnprofil i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig vannmotstand og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke observert tegn til skade på befaringsstidspunktet, men det anbefales varsom bruk inntil tiltak er utført, da manglende fuging kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

Våtrommets størrelse, planløsning og innredning medfører at dør er i våtsone, og det vil kreves varsom bruk for å opprettholde levetid.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Fuge golv/sokkelflis med stedvis gliper, nevner under dusj og ved servantinnredning.

Konsekvens/tiltak: En må være obs på de mangelfulle fallforholda, det blir brukt dusjkabinett som leder vann til sluk, men fallforholda medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann finner veien til resten av bolig. Anbefaler utbedre fuger mellom gulv og sokkelflis, slik overgang mellom gulv/vegg tettes.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Rørgjennomføringer i gulv er med ukjent utførelse, det er synlig membran på varerør, jf. bilde.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for

inspeksjon og rengjøring. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales å flytte dusjkabinettet for å vurdere utførelse/avslutning i sluk nærmere, samt med jevne mellomrom inspisere og rengjøre sluk. Dette for å redusere risikoen for tette avløp og redusere risiko for fuktskader, om det skulle være svakheter i overgang sluk/membran.

Manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll og ukjent utførelse av rørgjennomføringer medfører usikkerhet om tettheten i våtrommet, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fugemasse mellom baderomsplate og bunnprofil i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig vannmotstand og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke observert tegn til skade på befaringsstidspunktet, men det anbefales varsom bruk inntil tiltak er utført, da manglende fuging kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

Våtrommets størrelse, planløsning og innredning medfører at vindu er i våtsone, og det vil kreves varsom bruk for å opprettholde levetid.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Det er ujevne fuger (sokkel/gulvflis), stedvis i "knas"/uten fuge, stedvis breiere fuge.

Konsekvens/tiltak: En må være obs på de mangelfulle fallforholda, det blir brukt dusjkabinett som leder vann til sluk, men fallforholda medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann finner veien til resten av bolig.

En må være klar over utførelsen av fugene, stedvis utbedringer må regnes med for å sikre god funksjon.

Kjeller – Bad – Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er åpent rundt avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det bør tettes rundt avløpsrøret for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da åpninger kan føre til at det ved en eventuell lekkasje, kan ledes vann inn i vegg og med risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales å flytte dusjkabinettet for å vurdere utførelse/avslutning i sluk nærmere, samt med jevne mellomrom inspisere og rengjøre sluk. Dette for å redusere risikoen for tette avløp og redusere risiko for fuktskader, om det skulle være svakheter i overgang sluk/membran.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Alder gjelder eldre kobberrør kjeller og mulig kobberrør til vaskemaskin. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rør som ikke er i bruk eller som ikke ønskes i bruk, som for eksempel til utslagsvask, bør fjernes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det må påregnes kostnader for fjerning av slike rør.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er veggventiler på kjøkken og bad hovedetasje, samt i bad kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre svekkelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert funksjon og bæreevne over tid.

Forstøtningsmurer

Stedvise skade, jf. bilder.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales vegetasjonsrydding og nærmere undersøkelse av skadene.

Utbedring av natursteinsmurene bør påregnes for å hindre videre svekkelser, noe som kan føre til redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov på sikt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Gjelder eldre/deler med ukjent alder/type.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand, alder og type på eldre deler av vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av ukjent alder og type er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en kontroll av septiktankens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder ikke er kjent.

Manglende vedlikehold eller skjulte skader kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende vannkilder.

TG3

TAKTEKKING

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på undertak. Det er påvist enkelte løse fotstein/ nedre takstein mot veien/østside av bygget og på tilbygg er det løs fotstein og montert metallplate som erstatning for en takstein. Det er påvist fukt i himlingsplate i gang tilbygg hovedetasje.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taket, se også "takkonstruksjon/loft" for observasjoner gjort fra loftstige.

Årsaken til fukt i himlingsplate i gang tilbygg hovedetasje må kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell skade på tilliggende konstruksjoner.

Skifertaktekkingen har sannsynligvis høy alder, og det må påregnes at utførelsen kan avvike fra dagens krav, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og strakstiltak med lokale utbedringer. Omlegging av skifertaka vil ha et kostnadsestimat på over 300.000.

NEDLØP OG BESLAG

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner og nedløp i varierende og til dels dårlig forfatning. (tilstandsgrad 3). Det er påvist avvik som rustskader, manglende endelokk, nedbøyninger/deformasjoner takrenner, glipe ved nordre mønebeslag. Enkelte nedløp avslutta ved terreng.

Pipe sør har ikke feieluke på loft, feiing må skje fra tak, det er ikke montert stigetrinn/plattform.

Korrosjon og avflassing pipebeslag sør.

Konsekvens/tiltak: Nye renner og nedløp må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre vannskader på bygningens konstruksjon, jf. også påviste fuktskade taktro.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller, jf. også påvist fuktinntrenging kjeller.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og sikre forskriftsmessig adkomst til pipe.

Korrosjon og avflassing på pipebeslag bør utbedres for å sikre fortsatt levetid.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras og bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; utskiftning av takrenner og utbedring av nedløp/beslag med lekkasjer. Lukking av samtlige avvik eller fornying av alle deler under sjekkpunktet vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Utvendig er det stedvis værslitt vindskie/dekkbord, løsningen med dekkbord i tre vil kreve jevnlig vedlikehold (utsatt for værslitasje), råteskader kan ikke utelukkes.

Det er synlig råte i taktro på takutstikk sørøst tilbygg(tg3), svertestopp under takutstikk.

Innvendig er det påvist en del fuktskjolder i taktro og sperrer, målt normale verdier i lekte ved pipe. I tilbygg er det påvist fuktskjolde og målt forhøya fuktverdier i himlingsplate i gang ved kjøkken.

I andre etasje er det målt 22% i taktro mot nord. Det er fuktskjolder flere steder også i kotta, men målt med normale verdier. På begge kryploft er det observert betydelig mengde med boremel/mottmel.

På mørkeloft er det plast på overside av isolasjon, usikker hensikt for dette. Fuktperler er observert enkelte steder under plast. Normalt sett er det plastfolie/dampsperre i sjiktet mellom himlingsplater og lekter, og ved kaldloft; papirbelagt isolasjon eller vindspærreduk over isolasjon. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av hele mørkeloftet (gjelder også tilbygg), inkludert å legge ut plater eller lignende for bedre tilkomst. Fuktskjolder og tegn til aktivitet fra skadedyr må avklares nærmere, da dette samlet sett kan indikere behov for omfattende tiltak som omlegging av skifertak, utskifting av skadde deler av taktro, ny folie/belegg, samt omarbeiding av kasserafter og takutstikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteskader, fuktproblemer, og skadedyrangrep, noe som kan medføre betydelige kostnader og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og utbedring av påvist råte i nedre del av taktro til tilbygg. På grunn av uklart omfang er kostnadsestimat usikkert. Eventuell omlegging av skifertak er opplyst med kostnadsestimat i eget punkt.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Altanen har værslitasje/avflassing maling. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og nødvendig vedlikehold av terrassebord og rekkverk for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for skader eller svekket bæreevne.

Værslitasje og avflassing av maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere skade.

For lav rekkverkshøyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav, bør det vurderes tiltak for å bedre personsikkerheten, eksempelvis at barn kan sette seg fast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; lokal utbedring av påvist fukt/råteskade i søyler.

UTVENDIGE TRAPPER

Betongkonstruksjonene har gjennomgående større sprekker/skader og/eller ru(elde/slitasje) overflater. Sprekkene/skadene er stedvis så store en kan se gjennom til bakenforliggende terreng. Metallrekkverk er malingsslitt, rusta og i øvre del svært løst/dårlig innfesta.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avvik vil det kreves utbedring av både rekkverkskonstruksjon og betongkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat gjelder utbedring av de største sprekkenes og bedre innfesting av rekkverk.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er observert tegn til borebille/mott i kjeller og loft, både hull/ganger i trevirke og boremel.

Kjeller er for det meste grovkjeller, det er terskler/høydeforskjeller, sprekker etc. Bakre hjørne er spesielt høyt, kan indikere at det er fjell i grunnen.

Det er rystelser i bjelkelag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Tiltak i kjeller vil avhenge av bruk, terskler og høydeforskjeller vil fungere til fortsatt bruk som grovkjeller, men anbefaler undersøkelse og utbedring for å forsikre at eventuelt lekkasje vann fra vannsøl, varmtvannstank, rørskap etc. ledes mot sluk.

Stedvise utbedringer i bjelkelag kan vurderes om en ønsker å redusere rystelser, konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil i hovedsak være opplevde rystelser/klirring i glass og lignende.

Anbefaler nærmere undersøkelse av skader/symptom til skadedyr, kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og eventuelle strakstiltak for dette samt kartlegging av høydeforskjeller når boligen er tømt, som vil kunne gi kostnadsestimat på utbedring av høydeforskjeller.

Ved å utbedre forhold for fukt i kjeller (er til dels gjort ved å sørge for avfukter) og på loft/bygning ellers, vil forhold for borebille bli mindre gunstig/utfordring vil bli redusert.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

PIPE OG ILDSTED

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Sotluke er skadet. Pipe nord uten plate på gulv, pipene er ikke med 4 frie sider over alle etasjer. Ene ildsted mangler plate foran.

Det er påvist sprekker/riss i brannmur. Sotluker kjeller er i dårlig forfatning, det står delvis åpent og med innhold. Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det bør etableres ildfast plate på gulvet under og foran ildsted samt under sotluke/feieluke på loft for å redusere brannfare.

Sotluker i kjeller må utbedres og holdes lukket og tette for å hindre spredning av sot og redusere risiko for brann.

Sprekker og riss i brannmur bør utbedres for å sikre brannsikkerheten og forhindre at varme og røyk trenger gjennom konstruksjonen.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige, alternativt kan det settes inn stålrør, da kan 2 sider av pipevanger være tildekt.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, spredning av sot og røyk, samt redusert levetid og funksjon på pipe og ildsted.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ROM UNDER TERRENG

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det står avfukter på i rommet. Det er tydelig avrenning på vegg mot øst og i følge rekvirent renner det inn vann, da spesielt ved større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det bør iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging og redusere fuktbelastningen i kjelleren, for eksempel ved å utbedre drenering og sikre tilstrekkelig fuktsikring av vegger og gulv.

Vedvarende fukt og vanninntrenging kan føre til skader på bygningskonstruksjonen, økt risiko for mugg- og soppdannelse, samt forringelse av innemiljøet. Det er montert avfukter i kjeller som et hjelpetiltak, men dette utbedrer ikke selve fuktinntrengingen.

Tiltak bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og terrengforhold.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVLØPSRØR

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Tilstandsgrad 3 gjelder eldre metallrør med rustskader, disse er tapa enkelte steder(provisorisk tetting?)

Eldre sluk/avrenningspunkt i kjeller ikke mulig å komme til for vurdering, ut fra alder/type bolig kan dette være steinsatt grøft eller lignende utførelse.

Konsekvens/tiltak: Eldre soilrør med rustskader bør fjernes eller erstattes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser av sluk/avrenningspunkt i kjeller, da utilgjengelighet og ukjent utførelse medfører risiko for skjulte skader og fuktskader. Løsninga må regnes med er fra byggeår/nærme byggeår, og kan ikke regnes med ivaretar dagens krav. For å utbedre til dagens standard må en regne med tiltak med pigging av betong, etablering av nytt rør-opplegg og sluk. Et slikt tiltak

må eventuelt sees i sammenheng med andre avvik knytt til grovkjeller.

Manglende tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget bør utbedres for å forhindre luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, og inkluderer utskiftning av eldre soilrør i hovedetasje og loft, samt å koble disse til nyere avløpsrør under etasjeskille mot kjeller. Utskiftning av bunnledninger vil ha et høyere kostnadsestimat.

DRENERING

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Eiere opplyser om, og det er synlige tegn til, at vann trenger inn gjennom bakmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre vanninntrenging i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø. Viser her til øvrige sjekkpunkt som omhandler fukt innvendig i bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kostnadsestimatet er knytta usikkerhet til, jf. tilbygg og del av kjeller med opphøyd gulv. Dette er forhold som vil kunne føre til økte kostnader for å sikre en god løsning på drenering.

TERRENGFORHOLD

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Boligen ligger innenfor område for skredutsatt område, jf. NVE kartoppslag/rapport frå 2015.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen, minimum 1:50

i en bredde på 3 meter, eller alternative tiltak for å lede bort overvann bør gjennomføres.

Dette er viktig for å redusere risikoen for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen og for å forebygge skader som følge av overflatevann, se også punkt vedrørende fuktinntrenging kjeller og drenering.

En må være klar over at eiendommen er berørt av område for skredutsatt område(men med lav sannsynlighet), dette kan bety at det kan bli krav til dokumentasjon og/eller tiltak/begrensninger ved eventuelle nye byggetiltak på eiendommen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fallforhold og sees i sammenheng med punkt "drenering".

GAMLEHUSET (1890)

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Grunnmur i naturstein og betong, jordgulv i kjeller (jf. opplysninger fra rekvirent), vegger med oppbygging i tømmerkonstruksjon og reisverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Vindu med enkle glass, til dels kledd over med trepanel/plater. Saltakskonstruksjon med sperrer, takteking med skifertakstein, vindskier, toppbord. Pipe/skorstein, grue i kjeller observert fra åpning i grunnmur. Det er bratt trapp/åpning til loft. Kjeller med tilkomst via luke/åpning vestsida. Enkel dør mot nord. Trapp/tilkomst i naturstein.

LÅVE/FJØS (1890)

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Natursteinsmur, vegger i tømmerkonstruksjon og grindbygg-konstruksjon, utvendig med stående bordkledning, synlig tømmerkonstruksjon og korrugerte metallplater. Overbygg med konstruksjon av grindbygg, saltak med sperrekonstruksjon, lekter, takteking med korrugerte stålplater. Innvendig er det låve i øverste plan, med trebordsgulv over bjelkelag. I etasjen under er det flere rom blant anna fjøs med lav høyde, samt div lagring. Det er besiktiga på låve, areal under ikke besiktiga grunna manglende tilkomst.

NAUST (1970)

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Naustet er med grunnmur i betong, bindingsverksvegger med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon, lekter, korrugerte stålplater som takteking. Fjøre/sand/grus på gulv. Enkelt vindu i gavl. Gangdør mot nord. Utsparing/åpning for naustdører mot sjø. Åpning er kledd igjen med OSB-plater etter stormen "Dagmar" ødela naustdørene, jf. opplysninger fra rekvirent. Åpning er b x h= ca 4x3 m. Naustet er ikke med innlagt vann eller strøm, men i følge rekvirent er tilkoblingsmulighet for dette innen rimelig avstand.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Selger opplyser om at det er foretatt følgende oppgraderinger av boligen:

Bolighuset er betydelig påkostet i 2014 – 2015:

- Oppgradert el-anlegg til inntak med jordkabel, nytt sikringsskap/oppgradert sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern etc. Arbeid utført av Tussa Installasjon AS (Har fakturaer og samsvarserklæringer).
- Skiftet varmtvannstank og oppgradert til rør i rør

- 2 nye bad
- Nytt kjøkken
- Alt rørleggerarbeid utført av Brændes Rørleggerforretning AS. Har fakturaer.
- Nye gulv i store deler av boligen (gjelder også betonggulv i inngangspartiene)
- Skiftet begge ytterdører og verandadør
- Skiftet de fleste av vinduene
- Skiftet bordkledning på 2 av 4 utvendige vegger (nord og sør)
- Montert brannstiger i 2015
- Isolert deler av boligen
- Pipehatter av nyere dato, den mot nord ble skiftet i ca. 2021/2022
- Nye vegger i kjøkken, stue, ganger, 2 soverom på loft
- Avfuktervifte montert i kjeller i 2016. Montert av Egset Ventilasjon AS. Har faktura.
- Skiftet ut utvendig kloakkrør
- Det er lagt inn trekkerør til kjeller for eventuell tilkobling av fiber

- Ny utvendig stoppekran i 2018

Oppgradering av bolighuset i 2024 – 2025:

- Utbedring av flere vindu i gavlvegger etter fuktinntrenging
- Utbedring av takvindu vest etter fuktinntrenging
- El-anlegget er godkjent av DLE 13.05.2024
- Montert 3 nye røykvarslere 16.10.2024
- Ny varmepumpe installert 05.11.2024 v/Egset Ventilasjon AS. Har faktura.
- Arbeid utført av tømmer Harald Standal ifm vannskade. Viser til dokumentasjon sendt til megler 19.07.25.
- Skiftet batteri i komfyrvakt 04.07.25
- Nytt brannslukningsapparat kjøpt 08.07.25
- Skiftet flottørventil på GB toalett i hovedetasje. Arbeid utført av Brændes Rørleggerforretning AS 11.07.25.
- Sjekket og justert alle dører i boligen med unntak av terrassedør mot vest.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Vartdal strandområde datert 29.11.89 er eiendommen regulert til Jord og skogbruk

ØRSTA KOMMUNE - REGULERINGSFØRESEGNEN - VARTDAL

STRANDOMRÅDE

§ 5 Hovudutval for teknisk sektor, bygningsrådet, skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialval, og at bygningane i same gruppa får ei harmonisk utforming.

§ 6 Bygning kan oppførast i inntil 2 høgder. Største mønehøgda kan ikkje vere over 9 m.

Kommuneplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, datert 11.06.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNF - område

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ørsta kommune.

OPPVARMING

Det er montert varmekabler i bad i hovedetasje og underetasje. Boligen har også luft-til-luft varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er lagt inn trekkerør til kjeller for eventuell tilkobling av fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gruset oppstillingsplass ved eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vann fra Vartdal Vassverk.

Privat septiktank på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Adkomst fra offentlig vei.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan pålegges personlig boplikt. Ta kontakt med Ørsta kommune og landbrukskontoret for avklaring.

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 vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Gamlehuset og låve/fjøs er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre,

flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

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 2011.

Ifølge takstmann er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

VÅNINGSHUS

Kjeller: Entré, bad, rom og lagerrom

1. etasje: Gang, stue, soverom, bod /tidligere kjøkken, bad, rom, bod v/entre, entré, kjøkken og stue 2

2. etasje: Gang m/trapp, 2 soverom og 5 kott.

Gamlehuset, låve/fjøs og naust.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Boligen har gulv av laminat, gulvbelegg og tregulv. Veggene har synlig tømmerkonstruksjon, malte panel-imiterte plater og malt panel. Innvendige tak/skråtak har malte panel-imiterte plater, himlingsplater og synlig gulvbord/bjelker for etasjen over. Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeplater og overskap. Det er utsparring for oppvaskmaskin og komfyr. Plass for kjølfrysenskap. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Bad hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

Bad underetasje:

Bad underetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2015. Det er enkelte kobberrør med plastkappe i grovkjeller/til opplegg for vaskemaskin.
- Det er avløpsrør av plast fra 2015, noen eldre avløpsrør.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
- Avfukter i kjeller blei montert i ca 2014-2015.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling iht. gjeldende forskrift.
- Det er sikringsskap i grovkjeller og i hovedetasje med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling/installasjon.
- Stikkontakter, punktbelysning.
- Det er varmekabler på bada.
- Det er røykvarslere (oktober 2024) og brannslukkingsapparat i boligen, står i kjeller.

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.

Alt på eiendommen av løsøre, tilbehør, møbler og materiell på visningsdagen følger handelen.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 228 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Entré, bad, lagerrom

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, stue, soverom, bod /tidligere kjøkken, bad, bod v/entre, entré, kjøkken, stue 2

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang m/trapp, soverom, kott, kott 2, kott 3, kott 4, soverom 2, kott 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Boligen har ikke måleverdig areal på 9m² på loft og 5m² i kjeller.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kjeller har delvis natursteinsmurer, det er ulike terskler/ høyder på gulva og parti med areal under måleverdig høyde. Samla sett er utforming av kjeller slik at arealet må ansees som omtrentlig oppmålt, avvik kan forekomme

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

VERDITAKST

Kr 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 193,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer feiing, tall fra 2023. 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. 5 058,- for standard husholdningsabonnement for 2025, 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 1 903,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Ørsta kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 3,0 promille for alle eiendommer.

Det er etablert et system med fleksibel fakturering. Dvs: at skatteyttere selv innenfor gitte rammer kan avgjøre tallet på faktura for eiendomsskatten og andre kommunale avgifter. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 129 021,- som primærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

3 490 000 Prisantydning

Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

87 250 Dokumentavgift

500 Tinglysing skjøte

500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

88 250 Omkostninger totalt

102 850 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

105 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 250 Totalpris. inkl. omkostninger

3 592 850 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

3 595 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1520/99/7:

01.12.1886 - Dokumentnr: 900040 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1890 - Dokumentnr: 900046 - Bestemmelse om veg
i Årsetdalen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1890 - Dokumentnr: 900047 - Bestemmelse om
beiterett
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1894 - Dokumentnr: 900048 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1933 - Dokumentnr: 900297 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Vartdal el-verk
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar:
TUSSA NETT AS

18.09.1933 - Dokumentnr: 900301 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1933 - Dokumentnr: 900301 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Vartdal elverk.

13.09.1934 - Dokumentnr: 901468 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Vartdal el.verk.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar:
TUSSA NETT AS

18.12.1944 - Dokumentnr: 1067 - Utskifting
heimeutmark
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak på heimeutmatk, krav i forhold til veier,

strømmlinjer med mere.

28.11.1945 - Dokumentnr: 767 - Utskifting
Dalen
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak og utskifting. Veier, hogst av tre og
gjerdeplikter.

21.02.1946 - Dokumentnr: 144 - Utskifting
overuts.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Anke på de to tidligere grensegangssakene 1944 og 1945,
anker ble avslått.

16.12.1954 - Dokumentnr: 3318 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak over utmark, rundt elva og setremark.
Grenser ble oppmålt. For den utskilte enheten pålagt
gjerdeplikt (ikke dette bruket).

30.11.1955 - Dokumentnr: 2947 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensegangssak der omstritt grenser ble tatt opp i
Jordskifteretten og grensene ble avklart.

21.10.1957 - Dokumentnr: 2522 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:99 Bnr:78
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
- Skjøte med tinglyst rettighet til og ha vei over det her
bruket, rett til at grave brønn og legge ledninger på det her
bruket samt at en nausttomt følget handelen.
Nausttomten se mer på dokumnetnr. 621 nedenfor.

19.12.1959 - Dokumentnr: 2981 - Bestemmelse om fiskerett
Gjelder denne registerenheten med flere
- Fiskerett etter jordskiftesak som gir det her bruket rett til
laksefiske i Storelva med en stang i 25 dager i perioden.
Spør megler om dokument for mer informasjon gjeldende
fredning, fiskeperiode, fiskekort og fiske på Sætra med
mere.

19.07.1965 - Dokumentnr: 2224 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grensegangssak av arealet ved sjøen mellom grunneierne. Grenser ble satt.

14.03.1968 - Dokumentnr: 621 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:99 Bnr:117

Bestemmelse om veg

- Veirett og nausttomt som nå tilhører 1520, 99/78.

14.03.1968 - Dokumentnr: 622 - Bestemmelse om

bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

- Avstandserklæring der denne garden og 99/117 (naust)

kan bygges helt inn i grensen mellom hverandre og 2,5

meter fra bytet.

28.06.1976 - Dokumentnr: 2756 - Livsvarig borett

RETTIGHETSHAVER: SÆTRE INGEBJØRG OG SOLVEIG

Gjelder denne registerenheten med flere

- Livsvarig borett som blir slettet i forbindelse med

avhending.

11.11.1885 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:6

20.04.1929 - Dokumentnr: 901394 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

bnr:21.

23.11.1929 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:31

27.08.1956 - Dokumentnr: 1708 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:78

09.10.1967 - Dokumentnr: 3032 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:113

13.11.1967 - Dokumentnr: 3498 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:115

07.12.1967 - Dokumentnr: 3817 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:117

15.04.1983 - Dokumentnr: 1562 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:99 Bnr:267

03.09.1997 - Dokumentnr: 4063 - Målebrev

Rettighetshavere:

Knr: 1520 Gnr: 99 Bnr: 307 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

Fradeling av bnr.307 frå m.a. denne e.d.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Fradeling av grunn fra denne eiendommen til hovedveien.

07.12.2007 - Dokumentnr: 1009748 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1520 Gnr:102 Bnr:30

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter

ta kontakt med meglerforetaket.

Det vil bli tinglyst nye rettigheter til gnr/bnr 99/78 og 117.

Veirett, adkomstrett i forhold til vedlikehold og

vedlikeholdsplikt. Spør megler for mer informasjon.

GRUNNBOKSDATO

07.08.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Videre finnes det en avtale inngått med Ørsta kommune i 1965 som regulerer bruken av grøntområdet mellom naustområdet og Hamnevegen. Ifølge denne avtalen har ikke Ørsta kommune adgang til å erobre (ekspropriere) dette grøntområdet. Kjøper bærer risikoen for hvis avtalen fortsatt er gyldig.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere

opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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

07.01.2026

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

Fastpris vederlag	kr.	45 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Notars digitale markeds pakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

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

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

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

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

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

KONSESJON

Salget er betinget av at kjøper får innvilget konsesjon. Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon, pga. at avtalt pris ikke godkjennes, står hver av partene fritt til å fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens §11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Nåværende eier har fått innvilget fritak fra boplikten etter søknad til kommunen.

INFORMASJON ODEL

I følge arealklassifisering på Nibio pr 04.11.24 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelsloven, jf. §2, da den har under 35 dekar full/overflatedyrka jord og heller ikke har mer enn 500 dekar produktiv skog.

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>.

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

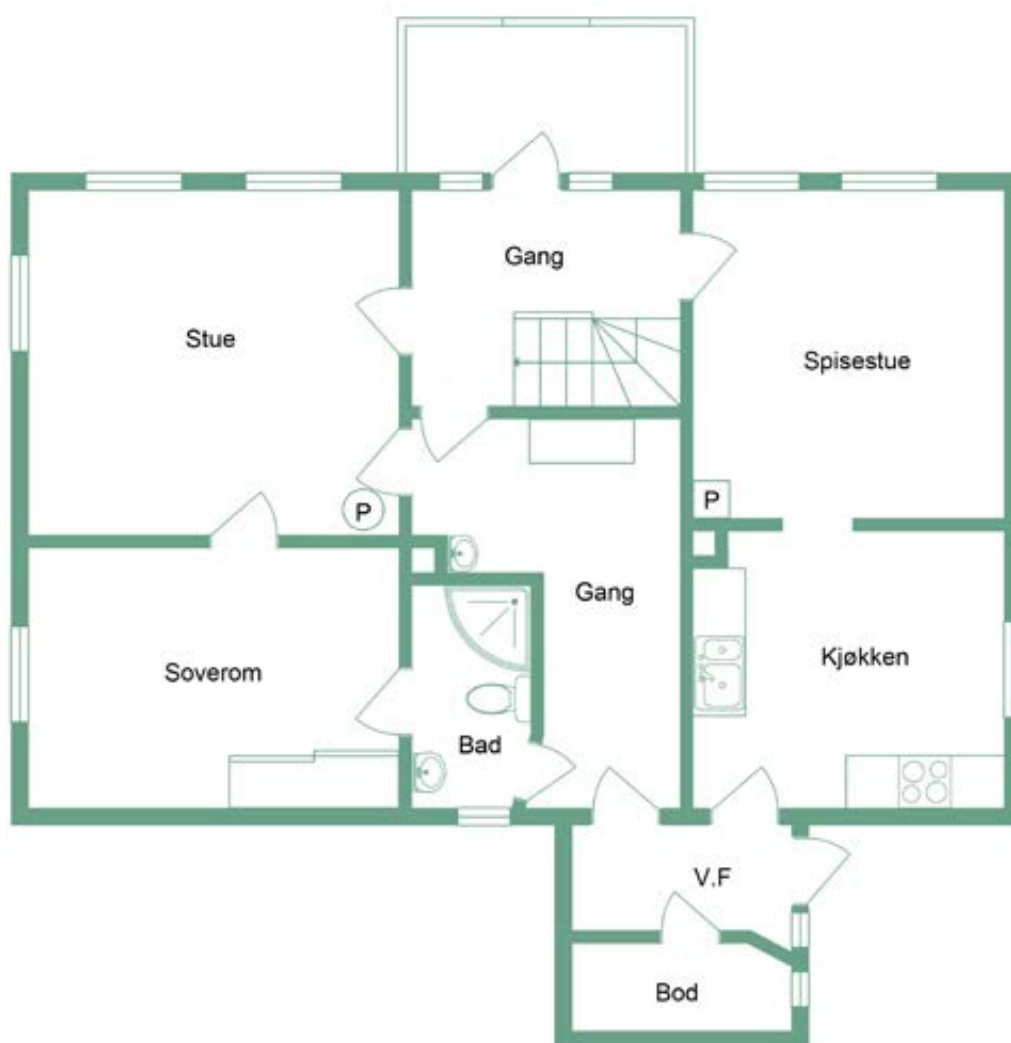
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til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

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

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

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.

Plantegning hovedetasjen



Vartdalsstranda 961

1 Etg

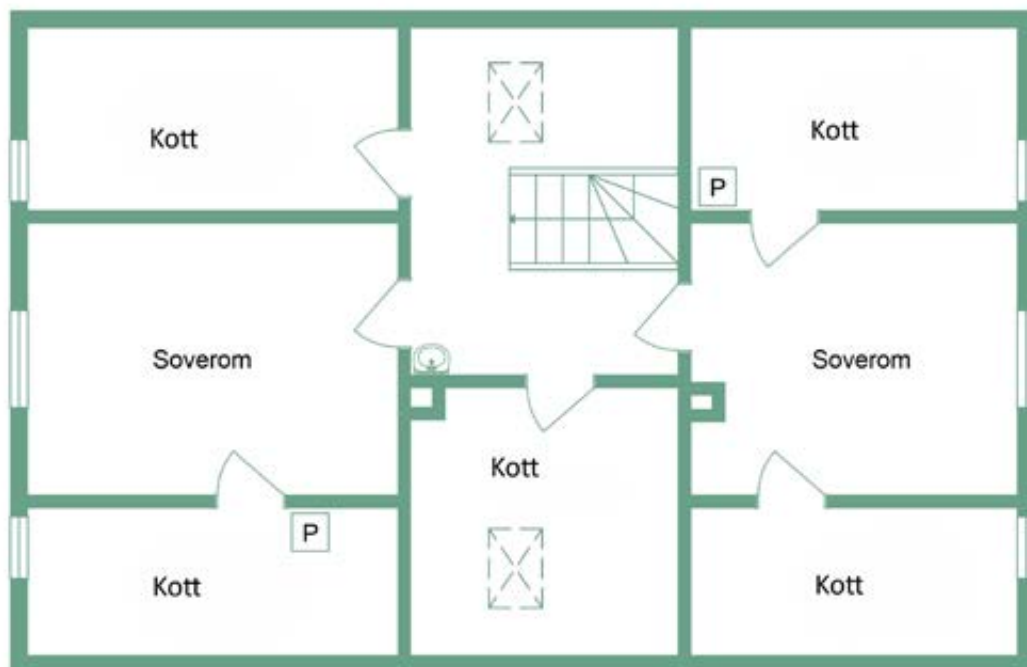
notar.no

@notarsore

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning loftsetasje



notar

Vartdalsstranda 961

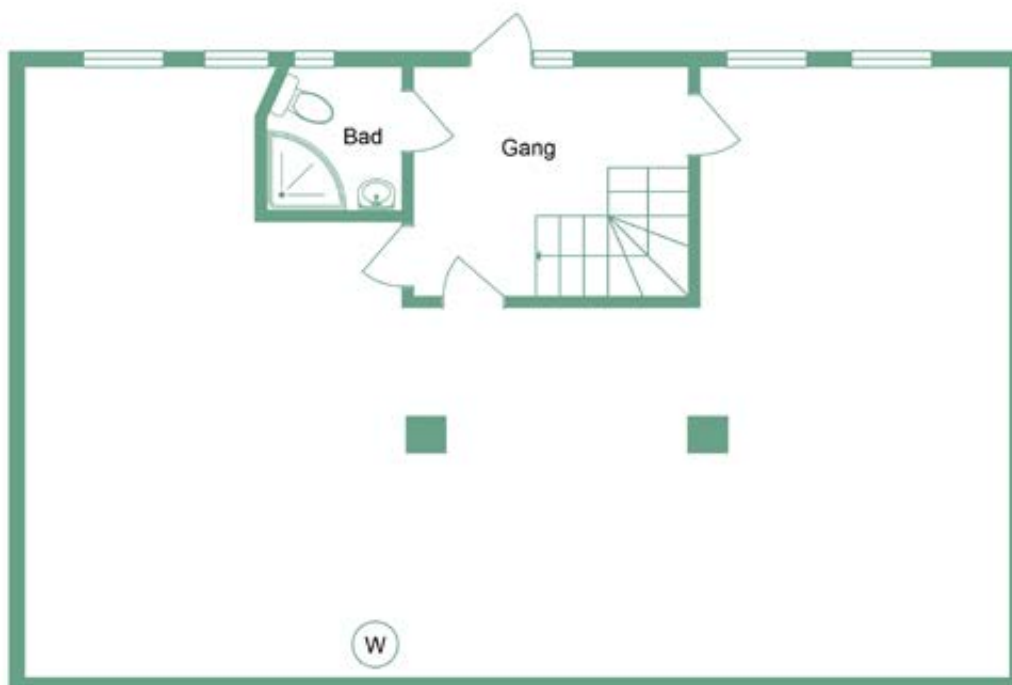
Loft

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning underetasje



notar

Vartdalsstranda 961

U Etg

notar.no

@notarsore

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

VARTDALSSTRANDA 961

- Landbrukstakst
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Nabolagsprofil
- Vegstatuskart
- Tegninger

VERDITAKST LANDBRUKSEIENDOM

Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Gnr 99: Bnr 7
1520 ØRSTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Karl Anders Bjørdal
Telefon: 957 34 278
E-post: kab@storetind.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156 ØRSTA
Telefon: 957 34 278
Organisasjonsnr: 930 868 833



Dato befaring: 29.10.2024
Utskriftsdato: 14.11.2024
Oppdrag nr: 9



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Takstopdraget er rekvirert i forbindelse med planlagt salg i det åpne markedet. I tillegg til verditakst landbruk, er det utarbeida tilstandsrapport bolig(se egen rapport). Rapportene sees i sammenheng med hverandre.

I taksten er de enkelte delene og verdielementa av eiendommen verdisett ut fra en helhetsvurdering, der hovedprinsipp i konsesjonslova, tilhørende rundskriv (M-3/2002 og M1/2021) og takstmannens skjønn er lagt til grunn.

Taksten inkluderer ikke verdi av eventuelt driftsløsøre, for/varelager, buskap etc. som måtte være på eiendommen befaringsdagen.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

For vurdering av boligbygningen, se eget dokument med tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Landbrukseiendom med bolighus, fjøs/løe, naust, eldre ubeboelig bolighus, på Sætre, Vartdal. Eiendommen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til (avrunda) 3.200.000. Denne verdien gjenspeiler vurdert verdi av bygninger, de ulike areala og andre verdikomponenter.

Det er et utvalg av eiendommer solgt på 6170 Vartdal og 6174 Barstadvik de siste 3 åra, der prisene på omsetninger med tilgjengelig informasjon som bilder, areal etc. varierer fra 1.450.000 til 5.000.000 (eiendom med nyere bolig, Barstadvik).

Utenom ytterpunktene 1.450.000 og 5.000.000 har de andre eiendommene blitt solgt for mellom 2.000.000 og 2.500.000, en av eiendommene ble solgt for 3.100.000 15.10.24.

Forventa markedsverdi:	Kr. 3 200 000
-------------------------------	----------------------

ØRSTA, 14.11.2024

Takstingeniør Karl Anders Bjørdal
Telefon: 957 34 278

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Elin Sætre Johansen
Takstingeniør:	Karl Anders Bjørdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.10.2024. - Karl Anders Bjørdal. Takstmann. Tlf. 957 34 278 - Elin Sætre Johansen. Rekvirent. Tlf. 909 45 292 - Bernt Arne Johansen.

Eiendomsopplysninger	
Eier:	Arild Sætre (dødsbo)
Hjemmelsovergang:	21.07.14
Eiend.betegnelse:	Sætre
Hjemmelsovergang:	21.07.2014, jf. opplysninger fra eiendomsregisteret.
Beliggenhet:	Småbruk på Sætre på Vartdal, beliggende like ved E-39 og nordvest-vendt med utsyn over Vartdalsfjorden, Storfjorden og mot Hjørungneset og Hareidlandet. Fra eiendommen er det ca 21 km til Ørsta og ca 15 km til Festøya med fergeforbindelse mot Solevågen og veiforbindelser i Ålesundsområdet. Det er kollektivtransport med time-ekspressen som passerer like ved. Gangavstand til Vartdal med matvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg. Kort vei til sjø og turterreng.
Bebyggelsen:	Eiendommen har bolighus (ikke bebodd befaringsdagen), eldre bolighus (ikke beboelig), eldre løe/fjøs og naust. Eiendommen er dermed å anse som bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er bebygd og har samla areal større enn 100 dekar, og er derfor konsesjonspliktig. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-R formål. Deler av eiendommen er avsatt til "Havn" (framtidig), dette gjelder deler av arealet som i dag er klassifisert som dyrka mark jf. gårdskart. Deler av eiendommen er avsatt til "fritidsbebyggelse" (nåværende), dette gjelder areal ved eiendommens naust.
Adkomstvei:	Eiendommen har adkomst fra E-39.
Tilknytning vann:	Eiendommen har vannforsyning fra Vartdal Vassverk (privat).
Tilknytning avløp:	Det er avløp til septiktank, antatt overløp til grøft(ukjent/ikke dokumentert)
Heftelser:	Det er tinglyst livsvarig borett i 1976, antatt utgått/kan ikke gjøres gjeldende og bør slettes. Eiendommen har tinglyste heftelser som bestemmelser om veier, fiskeretter, kraftlinjer etc. Se grunnboksinformasjon for mer informasjon.
Andre forhold:	Eiendommen har i følge opplysninger fra rekvirent andel i felles utmarksteiger, blant anna i Årsetdalen og teig i "Dalen"(fjellparti øst for eiendommen). I følge opplysninger fra rekvirent hadde bruket et sel/seterbu på felles utmarksareal på "Årsetstøylen", der murene står igjen idag. Eventuelle rettigheter rundt dette er ukjente/ikke dokumenterte, anbefaler å undersøke dette nærmere for redegjørelse av muligheter og eventuelle begrensninger.
Jakt og fiske:	Eiendommen har jaktrett for hjortejakt. I følge opplysninger fra rekvirent har bruket siste åra hatt rett til 1-1,5 dyr. Jakta er i følge opplysninger fra rekvirent organisert slik at jeger får halve dyret, resterende deles av fellesskapet. I praksis kan en jeger skyte flere dyr, om det er løyver igjen, jf. opplysninger fra rekvirent. Opplysningene er i følge rekvirent med atterhald om nøyaktig arealfordeling, skyld/andel i de ulike utmarksteigene etc - og det må kunne forventes endringer.
Terreng:	Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiendommen er delvis omfatta av aktsomhetsområde for jord- og flomskred, jf. kart er bolighus/tun utenfor området. Eiendommen er innenfor aktsomhetsområdet for snøskred, jf. kart (gjelder også bolig og tun).

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 99 Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Sætre, Arild (dødsbo)
Adresse:	Vartdalsstranda 961, 6170 Vartdal
Kommentar:	Matrikkeldata gjelder bruket, i tillegg kommer ukjent andel av uregistrert jordsameier.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt, dødsbo - ingen/lite informasjon	Ikke fremvist		
Tegninger			Finnes ikke		
Gårdskart	04.11.2024	I tillegg kommer andel i uregistrert jordsameie	Fremvist	1	
Grunnboksinformasjon	23.10.2024		Fremvist	3	
Seeiendom.no			Innhentet		
Kilden.nibio.no	04.11.2024		Innhentet		
Tilstandsrapport bolighus - se eget dokument	Befaringsdato: 29.10.2024		Innhentet		
Rekvirentopplysninger		Begrensa informasjon på grunn av salg i forbindelse med dødsbo	Innhentet		
Kommunal informasjon/ "meglerpakke", totalt 23 filer			Fremvist		
Tegninger naust	12.11.1971		Fremvist	2	

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	3,9
Innmarksbeite	daa	9,5
Skog av høy bonitet	daa	99,4
Skog av middels bonitet	daa	11,7
Uproduktiv skog	daa	31,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa	14,3
Bebyggd, vann, bre	daa	3,1
Sum arealer:	daa	173,1

Kommentar

Det er 400 m2 fravik fra summering i Gårdskart, gjelder åpen grunnlendt fastmark og bebyggd, vann, bre, disse er ført under "åpen grunnlendt fastmark". I tillegg har eiendommen en ukjent andel i uregistrert jordsameier, med teiger i Årsetdalen og i "Dalen" (fjellparti øst for bruket) jf. kart innhenta av Notar Eiendomsmegling og opplysninger fra rekvirent. Nærmere avklaring kan oppnås ved innhenting av opplysninger fra Ørsta kommune, eventuelt Jordskifteretten.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det er per i dag ingen drift på bruket.
Odel	I følge arealklassifisering på Nibio pr 04.11.24 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelsloven, jf. §2, da den har under 35 dekar full/overflatedyrka jord og heller ikke har mer enn 500 dekar produktiv skog.
Boplikt	En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens §11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.
Driveplikt	Det er driveplikt på alt jordbruksareal (full- og overflatedyrka jord, innmarksbeite), jf. Jordlova §8. Rekvirent opplyser om at det er gitt personlig fritak for driveplikt av den dyrka jorda, mot at denne beitepusa årlig, dette har i følge rekvirent også blitt gjort på de delene av innmarksbeite der det er mulig med maskinell drift. Ved ny eier vil det igjen være driveplikt på jordbruksarealet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1917 Kilde: Jf. opplysninger fra rekvirent. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Enebolig som er blitt oppgradert ca 2014-2015, ikke bebodd etter dette. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelser.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 000 000
Verdi:	Bygget er verdsatt basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi.	Kr.	2 000 000
Bruksverdivurdering:	Det blei gjort en del oppgraderinger 2014-2015, ikke bebodd etter dette. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Hovedetasje	88	
Loft	73	
Kjeller	67	
Sum bygning:	228	

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Kommentar areal

Areala er bruksareal BRA. Se tilstandsrapport for rominndeling og fordeling av areal (BRA-i, BRA-E, S-rom/P-rom etc)

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt - Hovedetasje

For beskrivelser av bolighuset, se tilstandsrapport.

Gamlehuset

Bygningsdata



Byggeår: 1890 Kilde: Jf. opplysninger fra rekvirent, omtrentlig årstal, eiendommen blei fradelt hovedbruket i 1885.

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse:

Grunnmurer i naturstein og betong, jordgulv i kjeller (jf. opplysninger fra rekvirent), vegger med oppbygging i tømmerkonstruksjon og reisverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Vindu med enkle glass, til dels kledd over med trepanel/plater. Saltakskonstruksjon med sperrer, takteking med skifertakstein, vindskier, toppbord. Pipe/skorstein, grue i kjeller observert fra åpning i grunnmur. Det er bratt trapp/åpning til loft. Kjeller med tilkomst via luke/åpning vestside. Enkel dør mot nord. Trapp/tilkomst i naturstein.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen står til nedfalls, er uisolert, uten innlagt strøm, vann eller avløp. Bygninga er med store etterslep på vedlikehold og med pågående lekkasjer og avvik under utvikling, nevner det er observert rikelig mengde med boremel(tegn til aktivitet fra borebille/"mott"). Bygninga er ikke tilstandsvurdert, men det er gjennomført en overordna vurdering av bygningen, basert på utvendige observasjoner sammenholdt med inntrykket fra innvendig side ved inngangsdør og opplysninger fra rekvirent. Vurderingen er at den nedskrevne gjenskaffelsesverdien for bygningen er 0(null), dette basert på en nybyggkostnad for bygningen, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler. Det at det står en bygning der, vurderes likevel ha en verdi, eksempelvis ved at en i en samla vurdering (der nye krav knytt til byggetillatelse også inngår), likevel velger å gjennomføre omfattende vedlikeholdsarbeid/renovering for å sette bygningen i bruksstand.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Huset er av svært enkel standard i dagens målestokk, dette kombinert med vedlikeholdsstatus med stort etterslep på vedlikehold, gjør at boligen helt klart vurderes som ubeboelig.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Krypekjeller		
1. etasje	57	
Loft		
Sum bygning:	57	

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Kommentar areal

Areala er bruttoareal/BTA. Det er kun oppmålt bruttoareal for hovedetasje, areal i kjeller og loft ikke oppmålt grunna manglende tilkomst, men vurdert til uten betydning/effekt for verdsetting av bygningen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gamlehuset

Bygning, generelt

Eldre SEFRAK-registrert bygning, registrert som våningshus i eiendomsregisteret.

Bygningen er ikke besiktigta innvendig utover det nærmeste partiet ved inngangsdør, da rekvirent fraråder dette. Bygningen har store etterslep på vedlikehold, det er mye råteskade i bordkledning. Råteskader i dør og vindu, det er åpent gjennom tak rundt mønet. Råteskader i tømmerkonstruksjon, bjelkelag og takkonstruksjon er påregnelig. Det er observert store mengder boremel på gulv innenfor inngangsparti, dette er tegn til aktivitet fra skadedyr (borebille/mott) som lever av trevirke, tilstedeværelse av disse kan være symptom på forhøya fuktinnhold i trevirket.

Bygningen er ikke med innlagt vann, avløp eller strøm, jf. opplysninger fra rekvirent.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til den nye avhendingslova og NS3600, men slik tilstandsvurdering ville etter de åpenbare avvika påvist resultere med en stor mengde/de fleste bygningsdeler med tilstandsgrad 3.



Oversiktsbilde



Råteskader



Store mengder boremel på tømmer og gulv



Enkel/uisolert bygning, lysskimt fra gjenkledde vindu, boremel på gulv. Fuktskada konstruksjoner (lekkasje tak).



Råteskade vindu



Råteskader

Låve/fjøs

Bygningsdata



Byggeår: 1890 Kilde: Jf. opplysninger fra rekurrent, omtrentlig årstal, eiendommen blei fradelt hovedbruket i 1885.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:
Natursteinsmurer, vegger i tømmerkonstruksjon og grindbygg-konstruksjon, utvendig med stående bordkledning, synlig tømmerkonstruksjon og korrugerte metallplater.

Overbygg med konstruksjon av grindbygg, saltak med sperrekonstruksjon, lekter, takteking med korrugerte stålplater.

Innvendig er det låve i øverste plan, med trebordsgulv over bjelkelag. I etasjen under er det flere rom blant anna fjøs med lav høyde, samt div lagring. Det er besiktiga på låve, areal under ikke besiktiga grunna manglende tilkomst.

Verdivurdering

Verdi:	Driftsbygninga har som beskrive over stort etterslep på vedlikehold, dette sammenholdt med datidens byggeskikk/løsninger betyr at bygningen har liten/ubetydelig driftsrelevans i dagens landbruk. Bygninga kan brukes til enkel lagring o.a, anbefaler å gjøre seg godt kjent med bygningens vedlikeholdsstatus, mangler o.a. før bruk. Bygget er verdsatt basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi, skjønn og egnethet. Verdi skjønnsmessig fastslått basert på hovedsaklig bruk til lagring etc.	Kr.	80 000
Bruksverdivurdering:	I bruk til enkel lagring.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	86	Omtrentlig oppmålt grunna tilkomstmuligheter
Sum bygning:	86	

Kommentar areal

Det er målt i høyde med låve, det er fjøs og stall i etasjen under. Ikke besiktiga grunna manglende tilkomst.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve/fjøs

Bygning, generelt

Eldre driftsbygning som tidligere har vært brukt til allsidig dyrehold etter den tids skala (byggeår ca 1885-1890). I dag er bygningene dels brukt til enkel lagring. Se eget punkt for enkel beskrivelse av bygningen.

Bygningen er ikke egna til oppstalling av husdyr etter dagens drifts- og dyrevelferdskrav.

Bygningen har store etterslep på vedlikehold, det er mye råteskade i bordkledning. Større skjevheter/bulninger i vegger og nedbøyning av takkonstruksjon. Råteskader i dør og vindu.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men har åpenbart stort vedlikeholdsetterslep, det vil kreves store påkostninger om bygningen skal istandsettes.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



	Rustangrep, bulker i plater, nedbøyning i konstruksjon		Råteskader, skader i veggkonstruksjon/mur/fundamentering
	Bilde tatt gjennom vindu/åpning, fjøs med lav høyde.		Oversiktsbilde fra nord, viser deformasjoner i vegg/mur og tak.

Naust

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Omtrentlig byggeår, jf. opplysninger fra rekvirent og kommunal informasjon.

Anvendelse/ enkel

byggningsbeskrivelse: Naustet er med grunnmur i betong, bindingsverksvegger med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon, lekter, korrugerte stålplater som taktekking. Fjøre/sand/grus på gulv.

Enkelt vindu i gavl. Gangdør mot nord. Utsparring/åpning for naustdører mot sjø. Åpning er kledd igjen med OSB-plater etter stormen "Dagmar" ødela naustdørene, jf. opplysninger fra rekvirent. Åpning er b x h= ca 4x3 m.

Naustet er ikke med innlagt vann eller strøm, men i følge rekvirent er tilkoblingsmulighet for dette innen rimelig avstand.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Frdrag:	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	240 000
Verdi:	Bygget er verdsatt basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi.	Kr.	240 000
Bruksverdivurdering:	Etter utrydding og vedlikehold av bygningsdeler, eksempelvis bygging av naustdører, regner en med fortsatt god bruksverdi for naustet.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	80	Arealet er bruksareal(innvendig målt).
Sum bygning:	80	

Kommentar areal
Areal er bruksareal, BRA

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust			
Bygning, generelt			
Naustet er fra rundt 1970, se eget punkt for enkel beskrivelse av bygningen.			
Naustet er ikke tilstandsvurdert, befaringsdagen er det lagra en god del båt/fiskeutstyr o..a. Besiktigelse er begrensa, spesielt i bakre deler.			
Det er åpenbare avvik/svekkelser som nevnte naustdører, værslitasje deler av kledning, stedvis gjennomrusta takplater. Anbefaler nærmere undersøkelser, påkostninger og utbedring av avvik må regnes med.			
	Oversiktsbilde fra nord		Gavlvegg
	Lagra materialer o.l.		Gjennomrusta takplater

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Eiendommen har ca 3,9 da fulldyrka jord, jf. NIBIO kartdata 04.11.24. Jorda sin status med hensyn til jordprøver etc. er ikke kjent. I følge opplysninger fra rekviert har ikke jorda blitt drive på en god del år. Det er et lite areal, inndelt i mindre teiger/skifter, og vurdert med lavere drivverdighet i dagens produksjonssammenheng. Slik areala fremstår befaringsdagen vurderes det at areala kan gi ei grunnrente på linje med innmarksbeite, i dette tilfellet ca 80 kr/daa. Kapitalisert med en kapitaliseringsfaktor på 4% , gir dette den dyrka marka verdien: $80 \text{ kr/daa} : 0,04 = 2000 \text{ kr/daa}$. Verdi, avrunda:	10 000
Innmarksbeite	Eiendommen er registrert med ca 9,5 da innmarksbeite i tilknytning til tunet. En kan regne med beitenes delvis må gjødsles manuelt, det vil være behov for krattrydding og ugrasbekjempelse på en del av areala. Med bakgrunn i dette settes verdien skjønnsmessig til ca 2000 kr/daa. Verdi, avrunda:	20 000
Skog	Eiendommen er registrert med ca 111 da produktiv skog, jf. NIBIO kartdata 04.11.24. Skogteigene består jf. befaringsdag, kartoppslag og kilden.nibio.no i all hovedsak av løvskog. Skogen som tilhører eiendommen er brattlendt og vurdert som lite drivverdig ved maskinell drift/entreprenør, da kostnadene med uttak vil være store(nevner terrengforhold, tilkomst/snuplass for større maskiner/lastebil etc). Skogen har god bruks/nytteverdi for eget uttak til ved. Ut fra en vurdering om et årlig uttak til eget bruk, der overskuddet vurderes til en verdi av 3000 kr/år etter alle utgifter er betalt, og ved bruk av rentefot 4%, settes skogverdien til:	75 000
Utmarksarealer	Eiendommen har i følge opplysninger fra rekviert andel i felles utmarksteiger, blant anna i Årsetdalen og teig i "Dalen"(fjellparti øst for eiendommen). Andelen (ideell) i felles utmark er ikke gjort kjent i forbindelse med utarbeiding av verditakst. Ut fra en vurdering av kartoppslag av områda, opplysninger fra rekviert om rettigheter knytt til beiterett, fritid/rekreasjon, settes verdien skjønnsmessig til:	50 000
Jakt	I følge opplysninger fra rekviert har bruket de siste åra hatt rett til 1-1,5 dyr som andel av felles kvote på hjort (se eget punkt). Det legges til grunn en verdi pr dyr/år på kr 3.000. Det legges til grunn 1,2 dyr i snitt, kapitalisert med 7% kapitaliseringsrente gir dette verdien, avrunda:	50 000
Gårdstun	Tomtekostnader med opparbeidelse av vann, avløp. byggegrunn for bygninger, hageanlegg og vei/tun. Skjønnsmessig rundsum.	475 000
Åpen grunnlendt fastmark, bebygd, vann, bre	Areala er vurdert i sammenheng med verdikomponenter som utmarksarealer, jakt, gårdstun etc.	
Andre verdikomponenter	Ved naustet er det tilliggende areal som i gjeldende arealdel i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse. Arealet er, avhengig av eventuell oppdeling, under 350 m2. Videre er det et areal avsatt til fremtidig havn (dette gjelder den dyrka marka bak naustet) på i underkant av 1000 m2. Det er vurdert at disse forholda har en merverdi utover verdier alt medregna i andre poster. Muligheter for fradeling til fritidsbebyggelse/naust på det mindre arealet under 350 m2, vurderes som det mest nærliggende å tillegge verdi. Det vil være kostnader knytta med en prosess for en salgbar tomt, og det finnes ikke	150 000

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 7
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE

Adresse: Vartdalstranda 961, 6170 VARTDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81, 6156
ØRSTA
Telefon: 957 34 278



sammenlingsgrunnlag for solgte tomter i det åpne markedet i
nærområdet siste åra. Merverdi, skjønnsmessig fastsatt til:

Sum andre verdikomponenter: 830 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Enebolig	Kr.	2 000 000
	Gamlehuset	Kr.	50 000
	Låve/fjøs	Kr.	80 000
	Naust	Kr.	240 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	10 000
	Innmarksbeite	Kr.	20 000
	Skog	Kr.	75 000
	Utmarksarealer	Kr.	50 000
	Jakt	Kr.	50 000
	Gårdstun	Kr.	475 000
	Åpen grunnlendt fastmark, bebygd, vann, bre		
	Andre verdikomponenter	Kr.	150 000
Samlet verdi:		Kr.	3 200 000

Tilstandsrapport

 Enebolig:

 Vartdalsstranda 961 , 6170 VARTDAL

 ØRSTA kommune

 gnr. 99, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 21552-1151

Referansenummer: RF2252

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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.

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten er oppdatert/revidert etter utbedringer gjort i mai 2025, gjelder i hovedsak forhold knytt til fuktinntrenging vindu, veggkonstruksjon, lufting takkonstruksjon - se egne punkt.

Enebolig på småbruk på Sætre, Vartdal. De andre bygningene er beskrevet under tilhørende "Verditakst landbruk".

Det er avdekt avvik med tilstandsgrad 2 og 3, viser til de ulike pkt. for nærmere beskrivelse. Det er også bygningsdeler som har høy alder ut i fra forventet varighet på de ulike bygningsdelene, se nærmere under "konstruksjoner". Det må kunne forventes at det vil fremkomme avvik/feil/skjevheter etc ved åpning av konstruksjoner/riving/renovering. Det har blitt utført en del vedlikehold og fornyelser/oppgradering i perioden ca 2014-2015, men i boligen er det også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår 1917.

I perioden 2014-2015 har det vært gjort vedlikehold som skifte av bordkledning og vindu på to av veggene, innvendig overflateoppussing, nye bad, ny kjøkkeninnredning, fornying av el.anlegg og røropplegg - se egen oversikt.

I tillegg til kostnader med å lukke avvik, vil det være behov for påkostninger for renovering og oppgraderinger om man ønsker å sette dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energioptimalisering, tekniske installasjoner etc.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av rekvirent, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger

Enebolig: - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, taktro av trebord. Taktekingen er av skifertakstein. Det er takrenner, nedløp og beslag av metall.

Konstruksjon og fasade:

Veggene har opprinnelige tømmerkonstruksjon, innslag av bindingsverk i vegger må regnes med. Veggene har liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Det er takvindu i trappegang og på kott andre etasje.

Dører:

Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Terrasse/altaner:

Det er altan mot vest, som del av konstruksjonen med overbygd inngang/overbygd altan. Rekkverk i trekonstruksjon, toppbord.

Utvendige trapper:

Det er utvendige trapper og stier i betong. Trappa mot E-39 har

rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Boligen har i hovedsak gulv av laminat, gulvbelegg og tregulv. Veggene har i hovedsak synlig tømmerkonstruksjon, malte panel-imiterte plater og malt panel. Innvendige tak/skråtak har i hovedsak malte panel-imiterte plater, himlingsplater og synlig gulvbord/bjelker for etasjen over.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspiper. Det er feieluke for ei av pipene på loft. Eldre ildsteder i hovedetasje. Sotluker i kjeller.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til loft. Rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler, håndreke. Returrekkverk på loft.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i lett utførelse, malte fyllingsdører og enkle kottdører.

Andre innvendige forhold:

Boligen har uinnreda grovkjeller i det meste av arealet i kjeller. Det er synlige murer mot terreng/det fri, OSB-plater mot innreda del. På loft er det total 5 kott, det er trebordsgulv, synlige tømmerkonstruksjoner, synlig taktro av trebord og synlige bjelker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Bad hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

Bad underetasje:

Bad underetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeplater og overskap. Det er utsparring for oppvaskmaskin og komfyr. Plass for kjøøl/fryseskap. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2015. Det er enkelte eldre metall/kobberrør i boligen. Det er avløpsrør av plast fra 2015, noen eldre avløpsrør i metall.

Ventilasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Avfukter:
Avfukter i kjeller blei montert i ca 2014-2015.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Fiber/internett:
Det er lagt inn trekkerør til kjeller for eventuell tilkobling av fiber.

El.anlegg:
Det er sikringsskap i grovkjeller og i hovedetasje med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling/installasjon. Stikkontakter, punktbelysning. Det er varmekabler på bada.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere (oktober 2024) og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Det er høydeforskjeller på betonggulv i kjeller, der bakre hjørne ligger høyere, kan indikere berggrunn.

Drenering:
Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering.

Fundamenter og grunnmur:
Bygningen har grunnmur i "betongsparesteinsmur" og natursteinsmur, denne er utvendig påstøpt/pussa.

Forstøtningsmurer:
Lave forstøtningsmurer/kanter er av naturstein og betong.

Terrengforhold:
Området rundt boligen er relativt bratt, det er opparbeida med plen/grøntareal, noe beplantning. Betongtrappe og stier i betong, deler bakside med singla overflate.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Det er vann fra Vartdal Vassverk via private stikkledninger. Avløp til septiktank med antatt overløp til grøft.

Septiktank:
Septiktanken er påregnelig av betong, alder er ikke kjent.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet

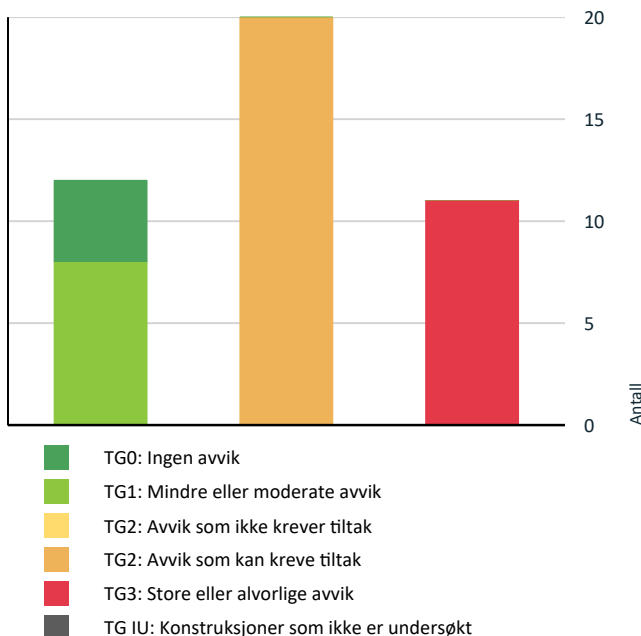
[Gå til side](#)

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger

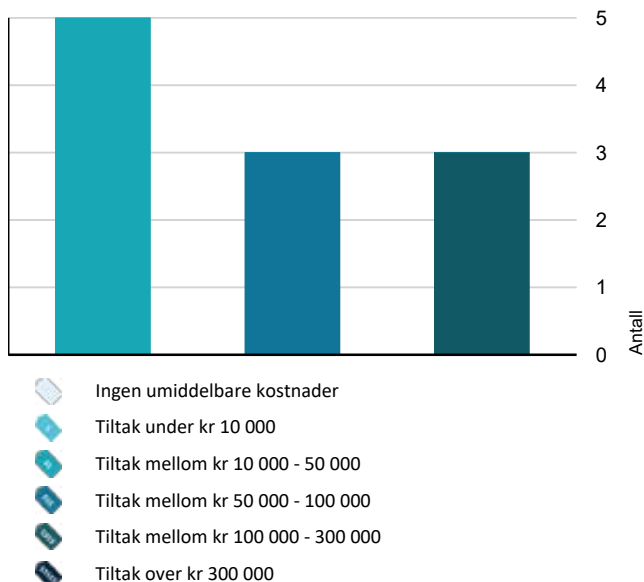
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt. Tilstandsrapporten gjelder bolighuset, sees i sammenheng med verditakst landbruk. For andre bygninger se verditakst landbruk.

Etter befaring blei gjennomført 29.10.24, og rapport ferdigstilt 14.11.24, har eier fått gjennomført skaderapport av anna takstforetak vedrørende påviste fuktinntrengninger vindu, takvindu etc. Videre har det i etterkant blitt gjort utbedringstiltak av innleid tømrer på bakgrunn av tilstandsrapport og skaderapport.

Tilstandsrapporten er en oppdatering av tidligere tilstandsrapport med befaring. Det er gjennomført ny besiktigelse, vurderinger/tekst og bilder er fra begge besiktigelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Utvendig > Vinduer	Gå til side
❗ Utvendig > Dører	Gå til side
❗ Innvendig > Overflater	Gå til side
❗ Innvendig > Radon	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG:



Byggeår

1917

Kommentar

Jf. opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse

Bolig, ikke bebodd siden 2013, oppgraderinger gjennomført 2014-2015, men i følge rekvirent er ikke boligen bebodd siden dette.

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Utbedring av flere vindu i gavlvegger etter fuktinntrenging
2025	Vedlikehold	Utbedring av takvindu vest etter fuktinntrenging

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) i hovedsak 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.

Basert på det som er synlig gjennom taktro på loft, og under takstein tilbygg mot E-39, er skifer montert på folie/papp over taktro, men det kan ikke fastslås for hele taket.

Det regnes med at skifer er mer enn 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist enkelte løse fotstein/nedre takstein mot veien/østside av bygget og på tilbygg er det løs fotstein og montert metallplate som erstatning for en takstein. Det er påvist fukt i himlingsplate i gang tilbygg hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taket, se også "takkonstruksjon/loft" for observasjoner gjort fra loftstige.

Årsaken til fukt i himlingsplate i gang tilbygg hovedetasje må kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell skade på tiliggende konstruksjoner.

Skifertaktekkingen har sannsynligvis høy alder, og det må påregnes at utførelsen kan avvike fra dagens krav, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og strakstiltak med lokale utbedringer. Omlegging av skifertaka vil ha et kostnadsestimat på over 300.000

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Østside - oversikt



Metallplate montert



Løs fotstein



Løs fotstein

Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp på østside er avslutta med rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Det er pipeledning/beslag i metall, det nordre pipebeslaget er fra 2021/2022(jf. rekvirentopplysninger).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner og nedløp i varierende og til dels dårlig forfatning. (tilstandsgrad 3). Det er påvist avvik som rustskader, manglende endeløkk, nedbøyninger/deformasjoner takrenner, glipe ved nordre mønebeslag. Enkelte nedløp avslutta ved terreng.

Pipe sør har ikke feieluke på loft, feiing må skje fra tak, det er ikke montert stigetrinn/plattform.

Korrosjon og avflassing pipebeslag sør.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre vannskader på bygningens konstruksjon, jf. også påviste fuktskade taktro.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller, jf. også påvist fuktinntrenging kjeller.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og sikre forskriftsmessig adkomst til pipe.

Korrosjon og avflassing på pipebeslag bør utbedres for å sikre fortsatt levetid.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras og bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; utskiftning av takrenner og utbedring av nedløp/beslag med lekkasjer. Lukking av samtlige avvik eller fornying av alle deler under sjekkpunktet vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende bortledning fra bygningen



Deformasjoner/heng takrenne



Avflassa overflatebehandling, korrosjon(pipebeslag)

Veggkonstruksjon

Veggene har opprinnelige tømmerkonstruksjon, jf. rekvisittopplysninger, men det er begrensa informasjon om historikk/fornyelser, innslag av bindingsverk i vegger må regnes med.

I forbindelse med skifte av bordkledning i 2014-2015, blei nord og sørvegg skifta kledning på. Deler av veggflatene er isolert i forbindelse med skifte av kledning, men det er uklart om utførelse er utvendig og/eller innvendig, og på hvilke parti. Veggene har liggende bordkledning.

Det er gjort noen utbedringer etter befaringsdato 2024. gjelder i hovedsak overgangsbeslag vannbord/kledning, og detaljer rundt vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Påvist stedvise råteskader i hjørnebord og vannbord i eldre deler. Vestvegg er til dels værslitt/malingsslitt med parti med avflassa maling, en må regne med spredte råteskader i kledningsbord, jf. bilde. Det er åpent inn i overgang vannbord ved hjørner.

Kort avstand til terreng på bak/østside. Eldre vindusutsparinger på østside med innfelte bord uten overlapp (vertikal skjøt).

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, all kledning er ikke lufta ihht. dagens krav , men heller ikke i strid med krav i byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler vask og ny vurdering av kledningen, samt utskifting av råteskadde bord, vann- og hjørnebord. Forbehandling og maling bør utføres for å beskytte treverket mot videre svekkelse. Skifte av bordkledning på hele vestveggen bør vurderes etter vask. Ved utbedring må det sikres at hjørneavslutning sørvest utføres fagmessig, slik at risiko for inndrev/ vanninntrenging reduseres.

Kort avstand mellom kledning og terreng kan redusere levetiden på kledningen og medføre økt vedlikeholdsbehov.

Partiet der kledning har vertikale skjøter/uten overlapp i tidligere vindusutsparinger er uheldig og gir økt risiko for fukt- og råteskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting og musebånd der dette mangler, for å redusere risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.



Råte i hjørnebord tilbygg øst



Kort avstand til terreng



03.07.25: Bilder etter utbedring vannbord/beslag overkant mur, nordvest



Overgang hjørne

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, det er synlig taktro av trebord på kotta på loft og på mørkeloft. Utvendig er konstruksjonen avslutta med malt synlig taktro, vindskier og dekkbord i tre, malt utførelse. Deler av takkonstruksjon er gjenbygd uten at det finnes dokumentasjon på utførelse, dette gjelder taksider som er gjenkledd/uten mulighet for annen besiktigelse enn det som er synlig fra etasjen udner.

Takoverbygg på vest- og østside er bygd inn til bordkledning, med dekkbord av tre mellom skifertakstein og vegg, det er ikke montert beslag mot/under bordkledning ihht dagens krav/anbefalinger.

Besiktigelse fra loftsluke, det er ikke gangbart gulv på kaldloft. I tilbygg øst er det besiktiga fra loftsluke, det er ikke gangart gulv. På loft er det besiktiga fra kot tmed synlig taktro.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Utvendig er det stedvis værslitt vindskie/dekkbord, løsningen med dekkbord i tre vil kreve jevnlig vedlikehold(utsatt for værslitasje), råteskader kan ikke utelukkes.

Det er synlig råte i taktro på takutstikk sørøst tilbygg(tg3), svertestopp under takutstikk.

Innvendig er det påvist en del fuktskjolder i taktro og sperrer, målt normale verdier i lekte ved pipe. I tilbygg er det påvist fuktskjolde og målt forhøya fuktverdier i himlingsplate i gang ved kjøkken.

I andre etasje er det målt 22% i taktro mot nord. Det er fuktskjolder flere steder også i kotta, men målt med normale verdier. På begge kryp loft er det observert betydelig mengde med boremel/mottmel.

På mørkeloft er det plast på overside av isolasjon, usikker hensikt for dette. Fuktperler er observert enkelte steder under plast. Normalt sett er det plastfolie/dampsperre i sjiktet mellom himlingsplater og leker, og ved kaldloft; papirbelagt isolasjon eller vindsperrereduk over isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av hele mørkeloftet(gjelder også tilbygg), inkludert å legge ut plater eller lignende for bedre tilkomst. Fuktskjolder og tegn til aktivitet fra skadedyr må avklares nærmere, da dette samlet sett kan indikere behov for omfattende tiltak som omlegging av skifertak, utskifting av skadde deler av taktro, ny folie/belegg, samt omarbeiding av kasserafter og takutstikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteskader, fuktproblemer, og skadedyrangrep, noe som kan medføre betydelige kostnader og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og utbedring av påvist råte i nedre del av taktro til tilbygg. På grunn av uklart omfang er kostnadsestimat usikkert. Eventuell omlegging av skifertak er opplyst med kostnadsestimat i eget punkt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Boremel på plastfolie



Målt normale fuktverdier ved pipe/stige



Fukt/råteskade taktro



Boremel luke til loft over tilbygg

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av eldre/ukjent ukjent alder, fra 1998(produksjonsår) og fra ca 2015 jf. rekviertopplysninger. Det er malte trevinduer med koblet glass(eldre, ukjent årstall) mot vest. Det er takvindu i trappegang og på kott andre etasje, nyere type, østside er merka 2013.

Vindua i gavler har etter befarings 2024 blitt utbedra med oppgraderte utvendige innsettsdetaljer (skadesak), for de fleste av disse vindua gjelder det også utbedring på innvendig side med nye foringer/listverk. Utbedring gjelder også takvindu vest. Rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader i tillegg til konstruksjoner som følge av tidligere fuktinntrenging ved/rundt disse vindua.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Flere av vindua har tegn til værslitasje/utsatt vedlikehold. Det er ikke brukt beslag under vindu i kjeller.

Det er fuga rundt kjellervindua, stedvis er det åpent mellom mur og fuge eller mellom fuge og karm/ramme, bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Flere av vinduene har tegn til værslitasje og utsatt vedlikehold, samt sprekker i treverket, funn av stedvis fukt/råte kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres grundig vedlikehold med vask, forbehandling og maling for å forhindre ytterligere svekkelse og redusere risiko for fuktinntrenging og råteskader.

Manglende beslag under kjellervinduene og åpninger i fugene mellom mur og karm/ramme bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere utskifting av de resterende/eldre vinduene samlet, både av hensyn til vedlikehold og energioptimalisering.



Kjellervindu uten beslag under og avvik på fuger



Værslitasje vestvegg



03.07.25: Bilde etter utbedring, overkantbeslag med oppkant begge sider, ført inn bak kledning.



03.07.25: Bilde etter utbedring, oversiktsbilde eksempel vindu nordvegg.

Dører

Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ikke beslag på inngangsdør hovedetasje. Altandør montert mot terrassebord, usikker bakenforliggende tetting/belag. Noe værslitasje hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på inngangsdøren for å redusere risiko for fuktinntrenging og skade på konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke eller innhente dokumentasjon på hvordan altandøren er montert, spesielt med tanke på tetting og beslag, for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader.

Tiltak med vask, forbehandling og maling av værslitte deler for å sikre dørenes levetid.



Entre kjeller med sidefelt og overlys



Ikke beslag under dør mot nord



Værslitasje/oppsprekt overflatebehandling kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er altan mot vest, som del av konstruksjonen med overbygd inngang/overbygd altan. Det er søyler til støpt betongplate, bjelkelag, terrassebordsgulv, rekkverk i trekonstruksjon, toppbord. Flere av søyle er iskjøtt nyere deler, eller skifta. Det er utsmykning ved/rundt takkonstruksjon, takkonstruksjonen er med sperrer, taktro, skifertaktekking. Det er ikke takrenner på takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Altanen har værslitasje/avflassing maling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og nødvendig vedlikehold av terrassebord og rekkverk for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for skader eller svekket bæreevne.

Værslitasje og avflassing av maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere skade.

For lav rekkverkshøyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav, bør det vurderes tiltak for å bedre personsikkerheten, eksempelvis at barn kan sette seg fast.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; lokal utbedring av påvist fukt/råteskade i søyler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde



Fukt/råteskade nedre del søyle



Fukt/råteskade nedre del søyle

Utvendige trapper

Det er utvendige trapper og stier i betong. På vestsiden er det betongtrapp på terreng fra grusvei til inngang kjeller. Videre er det betongplate/sti langs nordvestre del av kjeller, trappetrinn og støpt betongplate nordside. Betongtrapp på terreng videre opp til E-39, denne trappa har rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongkonstruksjonene har gjennomgående større sprekker/skader og/eller ru(elde/slitasje) overflater. Sprekkene/skadene er stedvis så store en kan se gjennom til bakenforliggende terreng. Metallrekkverk er malingsslitt, rusta og i øvre del svært løst/dårlig innfesta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik vil det kreves utbedring av både rekkverkskonstruksjon og betongkonstruksjon. Kostnadsestimat gjelder utbedring av de største sprekkenes og bedre innfesting av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til E-39, rekkverk i stål.



Trapp til inngang



Sprekker i betongkonstruksjoner



Sprekker i betong

INNENDIG

Overflater

Boligen har i hovedsak gulv av laminat, gulvbelegg og tregulv. Veggene har i hovedsak synlig tømmerkonstruksjon, malte panel-imiterte plater og malt panel. Innvendige tak/skråtak har i hovedsak malte panel-imiterte plater, himlingsplater og synlig gulvbord/bjelker for etasjen over. Se eget punkt for kjeller og underordna rom (kott loft).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er i stor grad med normal bruksslitasje, større deler av overflate er oppgradert og/eller overflatebehandla etter 2014. På grunn av konstruksjon/alder må en regne med ujevnheter/gliper etc. Det er påvist stedvise avvik som folder på gulvbelegg, trolig , sår/skader uten maling, fuktmerke og fuktig plate ved tak over tilbygg(se eget punkt takkonstruksjon(tilstandsgrad 3) for årsak til fuktmerke).

Det er løsna laminat ved dør mot nord til grovkjeller, laminat dekker mot trapp i dette området.

Konsekvens/tiltak

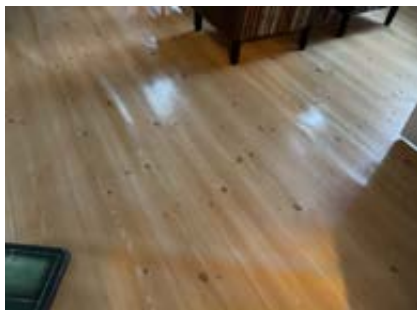
- Tiltak:

Overflater med skader, folder i gulvbelegg, sår uten maling og fuktmerker bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt redusere risiko for videre svekkelse.

Laminat som har løsnet ved dør mot nord til grovkjeller bør utbedres for å lukke avvik, konsekvensen av å ikke utbedre er i hovedsak estetisk, men smuss vil også kunne legge seg i overgangen.

Umiddelbare tiltak utover ovenfornevnte skal ikke være nødvendig, det meste av boligen har normal slitasjegrad. Videre fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Tilstandsrapport



Stue sør, folder, ikke limt



Laminat løsna i skjøt, dekker ikke mot trapp



Overflateavvik etter endra el.opplegg



Fuktskada plate tilbygg

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Nyere støpt gulv i entre kjeller og på bad kjeller. Entre hovedetasje og bod v /entre har også nyere støpt betonggulv, jf. rekviropplysninger

Det er kun isolert i deler av bjelkelag mellom kjeller og hovedetasje, og det kan være gjort på deler av bjelkelag mellom hovedetasje og loft i forbindelse med innvendig oppussing/oppgradering. Mot kryploft er det isolert i forbindelse med oppussing/oppgradering.

Stikkprøvemålinger knytt til høydeforskjeller:

27 mm høydeforskjell over 2 meter, og 27 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom nord, loft).

32 mm høydeforskjell over 2 meter, og 38 mm høydeforskjell gjennom rommet.(soverom sør, loft)

35 mm høydeforskjell over 2 meter, og 50 mm høydeforskjell gjennom rommet.(soverom hovedetasje)

27 mm høydeforskjell over 2 meter, og 40 mm høydeforskjell gjennom rommet.(stue).

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 9 mm høydeforskjell gjennom rommet.(kjellergang)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er observert tegn til borebille/mott i kjeller og loft, både hull/ganger i trevirke og boremel.

Kjeller er for det meste grovkjeller, det er terskler/høydeforskjeller, sprekker etc. Bakre hjørne er spesielt høyt, kan indikere at det er fjell i grunnen.

Det er rystelser i bjelkelag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Tiltak i kjeller vil avhenge av bruk, terskler og høydeforskjeller vil fungere til fortsatt bruk som grovkjeller, men anbefaler undersøkelse og utbedring for å forsikre at eventuelt lekkasje vann fra vannsøl, varmtvannstank, rørskap etc. ledes mot sluk.

Stedvise utbedringer i bjelkelag kan vurderes om en ønsker å redusere rystelser, konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil i hovedsak være opplevde rystelser/klirring i glass og lignende.

Anbefaler nærmere undersøkelse av skader/symptom til skadedyr, kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og eventuelle strakstiltak for dette samt kartlegging av høydeforskjeller når boligen er tømt, som vil kunne gi kostnadsestimat på utbedring av høydeforskjeller.

Ved å utbedre forhold for fukt i kjeller (er til dels gjort ved å sørge for avfukter) og på loft/bygning ellers, vil forhold for borebille bli mindre gunstig/utfordring vil bli redusert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bjelke i etasjeskille med skader etter borebille/mott

Radon

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen. NGU sine kart oppgir "Moderat til lav" aktsomhet i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper med murstein og teglstein, pipene er skråmurte/skjeve på mørkeloft. Det er feieluke på loft, pipe nord. Eldre ildsteder i hovedetasje. Sotluker i kjeller.

Kommunen har ikke vært på tilsyn, pipe er sist feia 2013 jf. opplysninger fra Ørsta kommune.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Sotluke er skadet

Pipe nord uten plate på gulv, pipene er ikke med 4 frie sider over alle etasjer. Ene ildsted mangler plate foran.

Det er påvist sprekker/riss i brannmur. Sotluker kjeller er i dårlig forfatning, det står delvis åpent og med innhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tilstandsrapport

Det bør etableres ildfast plate på gulvet under og foran ildsted samt under sotluke/feieluke på loft for å redusere brannfare.

Sotluker i kjeller må utbedres og holdes lukket og tette for å hindre spredning av sot og redusere risiko for brann.

Sprekker og riss i brannmur bør utbedres for å sikre brannsikkerheten og forhindre at varme og røyk trenger gjennom konstruksjonen.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige , alternativt kan det settes inn stålrør, da kan 2 sider av pipevanger være tildekt.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, spredning av sot og røyk, samt redusert levetid og funksjon på pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Feieluke nord, uten plate på gulv



Uten plate på gulv foran ildsted



Defekt sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng i denne boligen er store deler av kjeller, areala er "grovkjeller". Gulvet er av betong. Veggene har sparesteinsbetong og natursteinsmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det står avfukter på i rommet. Det er tydelig avrenning på vegg mot øst og i følge rekvirent renner det inn vann, da spesielt ved større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging og redusere fuktbelastningen i kjelleren, for eksempel ved å utbedre drenering og sikre tilstrekkelig fuktsikring av vegger og gulv.

Vedvarende fukt og vanninntrenging kan føre til skader på bygningskonstruksjonen, økt risiko for mugg- og soppdannelse, samt forringelse av innemiljøet. Det er montert avfukter i kjeller som et hjelpetiltak, men dette utbedrer ikke selve fuktinntrengingen.

Tiltak bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til loft. Rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler, håndrekke. Returrekkverk på loft.

Vurdering av avvik:

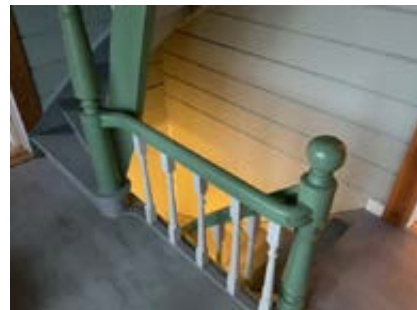
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 73 cm, og åpningene i rekkverket er ca. 19 cm. Det er slitasje i trinnene, noe som anses som påregnelig med tanke på alder. Trappen ble i følge rekviert malt ca. 2014–2015 og har vært svært lite brukt etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger bør utbedres for å ivareta barns sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper på vegg bør også vurderes montert for å bedre sikkerheten i trappeløpet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører i lett utførelse (fra ca 2015) og malte fyllingsdører antatt fra byggeår/nærme byggeår (kott på loft med tilgang fra gang). Til kott øst er det enkel kottdør med stående bord. Enkel kottdør til bod øst v/entre hovedetasje (kledd med malte panel-imiterte plater).

Vurdering av avvik:

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

I hovedsak normal bruksslitasje, enkelte mindre avvik som slitasje overflatebehandling rundt vrider. Enkel standard og begrensa funksjonalitet på boddører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres vedlikehold som etterstramming av vridere og utbedring av overflatebehandling rundt vridere for å hindre videre slitasje.

Boddører med enkel standard og begrenset funksjonalitet fungerer som enkle boddører men kan vurderes utskiftet.



Enkel kottdør mellom bod øst og entre hovedetasje



Slitasjegrad ved skilt/vrider

Andre innvendige forhold

Boligen har uinnreda grovkjeller i det meste av arealet i kjeller. Det er synlige murer mot terreng/det fri, i hovedsak OSB-plater mot innreda del. Gulvet er eldre støpt betonggulv i ulike terskler, det er isolert i deler av bjelkelag mot etasjen over, store deler av arealet er med synlige bjelker og synlige gulvbord for etasjen over.

På loft er det totalt 5 kott, det er trebordsgulv, synlige tømmerkonstruksjoner, synlig taktro av trebord og synlige bjelker.

Boligen er med utslagsvasker i enkelte rom, jf. type og alder på bolig. Romma disse står på er ikke vurdert som våtrom av den grunn, da dette kunne være vanlig innredning for bruk til tappevann, personlig hygiene og lignende. Om romma med utslagsvasker skulle bli vurdert som våtrom ville dette gitt tilstandsgrad 3 og kostnadsestimat 100.000-300.000 for hvert av romma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekvirent opplyser om mus/skadedyr, feller står oppe. Kotta er enkle i utførelse, vindu/dører uten utforing/listverk, synlige fuktskjolder og avvik på overflater, ukjent/lav isolasjonsevne mot oppvarma rom.

I hovedetasje og på loft er det eldre utslagsvasker/skyllekar med eldre stålrør etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å bekjempe mus/skadedyr bør iverksettes for å unngå lukt, skade på bygningskomponenter og helsefare. Det tas spesifikt forbehold om skjulte/skader mangler som følge av eventuelle skader av skadedyr.

Dersom man ønsker å utbedre avvik ved enkle/underordnede rom og arealer, må det påregnes kostnader knyttet til bygningsmessige og tekniske tiltak, eksempelvis fjerning av røropplegg og vaskekar.

Manglende isolasjon og synlige fuktskjolder kan medføre varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Kott på loft



Skyllekar med eldre stålrør



Felle i kjeller

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuga mellom baderomsplate og bunnprofil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fugemasse mellom baderomsplate og bunnprofil i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig vannmotstand og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke observert tegn til skade på befaringstidspunktet, men det anbefales varsom bruk inntil tiltak er utført, da manglende fuging kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrengning.

Våtrommets størrelse, planløsning og innredning medfører at dør er i våtsone, og det vil kreves varsom bruk for å opprettholde levetid.



Dør i våtsone



Ikke fuga

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til soverom og til sluk er målt til ca 13 mm. Det er ca 20 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til lagerrom og til sluk.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fuge golv/sokkelflis med stedvise gliper, nevner under dusj og ved servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må være obs på de mangelfulle fallforholda, det blir brukt dusjkabinett som leder vann til sluk, men fallforholda medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann finner veien til resten av bolig. Anbefaler utbedre fuger mellom gulv og sokkelflis, slik overgang mellom gulv/vegg tettes.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er besiktiga fra avstand, jf. bad med dusjkabinett og begrensa mulighet for tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer i gulv er med ukjent utførelse, det er synlig membran på varerør, jf. bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å flytte dusjkabinettet for å vurdere utførelse/avslutning i sluk nærmere, samt med jevne mellomrom inspisere og rengjøre sluk. Dette for å redusere risikoen for tette avløp og redusere risiko for fuktskader, om det skulle være svakheter i overgang sluk/membran.

Manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll og ukjent utførelse av rørgjennomføringer medfører usikkerhet om tettheten i våtrommet, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Rørgjennomføringer gulv

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse. Dusjkabinett ubrukt jf. rekvirent.

Årstall: 2015

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk vifte og veggventil.

Årstall: 2015

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking fra bjelkelag over grovkjeller.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Årstall: 2015



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i kjeller er med flislagt gulv med elektriske varmekabler,, baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Veggventil og elektrisk avtrekksvifte.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuga mellom baderomsplate og bunnprofil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fugemasse mellom baderomsplate og bunnprofil i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig vannmotstand og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke observert tegn til skade på befaringstidspunktet, men det anbefales varsom bruk inntil tiltak er utført, da manglende fuging kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

Våtrommets størrelse, planløsning og innredning medfører at vindu er i våtzone, og det vil kreves varsom bruk for å opprettholde levetid.



Vindu våtzone



Ikke fuga mellom plate og bunnprofil.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør og til sluk er målt til 4 mm.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ujevne fuger (sokkel/gulvflis), stedvis i "knas"/uten fuge, stedvis breiere fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må være obs på de mangelfulle fallforholda, det blir brukt dusjkabinett som leder vann til sluk, men fallforholda medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann finner veien til resten av bolig.

En må være klar over utførelsen av fugene, stedwise utbedringer må regnes med for å sikre god funksjon.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er besiktiga fra avstand, jf. bad med dusjkabinett og begrensa mulighet for tilkomst.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er åpent rundt avløp fra servant

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør tettes rundt avløpsrøret for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da åpninger kan føre til at det ved en eventuell lekkasje, kan ledes vann inn i vegg og med risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales å flytte dusjkabinettet for å vurdere utførelse/avslutning i sluk nærmere, samt med jevne mellomrom inspisere og rengjøre sluk. Dette for å redusere risikoen for tette avløp og redusere risiko for fuktskader, om det skulle være svakheter i overgang sluk/membran.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse. Dusjkabinett ubrukt jf. rekvirent.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk vifte og veggventil.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra grovkjeller bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. I følge rekviert har ikke dusj vært brukt siden ferdigstilling.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeplater og overskap. Det er utsparing for oppvaskmaskin og komfyr. Plass for kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2015. Det er også metall/kobberrør med i boligen. Det er besiktiga i rørskap og i grovkjeller.

Det er fortsatt montert utslagsvasker med eldre røropplegg.

Befaringsdagen 08.12.25 er vann avstengt/nedtappa i forbindelse med at rekviert har gjort tiltak før vinter(boligen er ubebodd).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

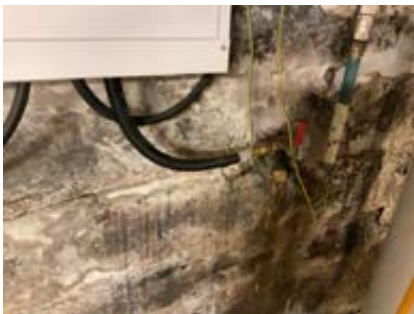
Alder gjelder eldre kobberrør kjeller og mulig kobberrør til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rør som ikke er i bruk eller som ikke ønskes i bruk, som for eksempel til utslagsvask, bør fjernes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det må påregnes kostnader for fjerning av slike rør.



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2015 og eldre avløpsrør i soil/metall, utslagsvasker(se eget punkt)har fortsatt avløpsrør knytt til seg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tilstandsgrad 3 gjelder eldre metallrør med rustskader, disse er tapa enkelte steder(provisorisk tetting?)

Eldre sluk/avrenningspunkt i kjeller ikke mulig å komme til for vurdering, ut fra alder/type bolig kan dette være steinsatt grøft eller lignende utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre soilrør med rustskader bør fjernes eller erstattes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser av sluk/avrenningspunkt i kjeller, da utilgjengelighet og ukjent utførelse medfører risiko for skjulte skader og fuktskader. Løsninga må regnes med er fra byggeår/nærme byggeår, og kan ikke regnes med ivaretar dagens krav. For å utbedre til dagens standard må en regne med tiltak med pigging av betong, etablering av nytt rør-opplegg og sluk. Et slikt tiltak må eventuelt sees i sammenheng med andre avvik knytt til grovkjeller.

Manglende tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget bør utbedres for å forhindre luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, og inkluderer utskiftning av eldre soilrør i hovedetasje og loft, samt å koble disse til nyere avløpsrør under etasjeskille mot kjeller. Utskiftning av bunnledninger vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trekker fra større gulvsluk, kan være åpen steingrøft eller lignende



Eldre soilrør

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er veggventiler på kjøkken og bad hovedetasje, samt i bad kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Luft-til-luft varmepumpe

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, denne er av typen Toshiba Polar og montert 04.11.24, jf. opplysninger fra rekvirent.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

Luftavfukter

Rekvirent opplyser om at avfukter blei montert i ca 2014-2015 for å avbøte/bedre luft/inneklima i kjeller på grunn av utfordringer med fuktinntrenging og fuktig inneluft.

Anlegget er kun enkelt beskrive og er ikke tilstandsvurdert.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Fiber/internett

Det er lagt inn trekkerør til kjeller for eventuell tilkobling av fiber.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i grovkjeller og i hovedetasje med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling/installasjon.

Stikkontakter, punktbelysning.

Det er varmekabler på bada.

Deler av installasjonen er fornya i 2014, se eget punkt vedrørende samsvarserklæring.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Tussa installasjon AS datert 25.08.2014. Samsvarserklæring har opplysninger som tilsier at det også er rom/installasjoner med eldre installasjoner, jf. boligens alder/type legges til grunn at disse er utført før det kom krav om samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Jf. el.tilsyn utført 13.05.24, rapport 14.05.24 uten avvik og samsvarserklæring datert 25.08.2014(se eget punkt), er det ikke åpenbare tegn til at en bør anbefale en utvida el.kontroll for denne boligen. En gjør likevel oppmerksom på at el.anlegget også består av eldre komponenter, og at uventa og/eller skjulte avvik og svikt likevel vil kunne forekomme.

Tilstandsrapport



Hovedetasje



Hovedetasje



Kjeller

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere (oktober 2024) og brannslukningsapparat i boligen. Det er rømningsstiger fra loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Merka etter service 2024
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er høydeforskjeller på betonggulv i kjeller, der bakre hjørne ligger høyere, kan indikere berggrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at metodene for fuktsikring av bygningen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger.

Tilstandsgrad basert på forventet alder og synlige og målte forhold innvendig langs murer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Eiere opplyser om, og det er synlige tegn til, at vann trenger inn gjennom bakmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre vanninntrenging i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø. Viser her til øvrige sjekkpunkt som omhandler fukt innvendig i bolig.

Kostnadsestimatet er knytta usikkerhet til, jf. tilbygg og del av kjeller med opphøyd gulv. Dette er forhold som vil kunne føre til økte kostnader for å sikre en god løsning på drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i "betongsparesteinsmur" og natursteinsmur, denne er på synlige steder utvendig påstøpt/pussa.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre svekkelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert funksjon og bæreevne over tid.



Sørvegg, værsplitasje



Riss/mindre sprekk sørside



Sprekke vestside



Oppsprekking over vindu

TG 2 Forstøtningsmurer

Lave forstøtningsmurer/kanter er av naturstein og betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise skade, jf. bilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vegetasjonsrydding og nærmere undersøkelse av skadene.

Utbedring av natursteinsmurene bør påregnes for å hindre videre svekkelser, noe som kan føre til redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov på sikt.



Delvis rast ut



Betongkant



Mot veg

Terrenghforhold

Området rundt boligen er relativt bratt, det er opparbeida med plen/grøntareal, noe beplantning. Betongtrapper og stier i betong, deler av bakside er med singla overflate.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger innenfor område for skredutsatt område, jf. NVE kartoppslag/rapport frå 2015.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen, minimum 1:50 i en bredde på 3 meter, eller alternative tiltak for å lede bort overvann bør gjennomføres.

Dette er viktig for å redusere risikoen for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen og for å forebygge skader som følge av overflatevann, se også punkt vedrørende fuktinntrenging kjeller og drenering.

En må være klar over at eiendommen er berørt av område for skredutsatt område(men med lav sannsynlighet), dette kan bety at det kan bli krav til dokumentasjon og/eller tiltak/begrensninger ved eventuelle nye byggetiltak på eiendommen.

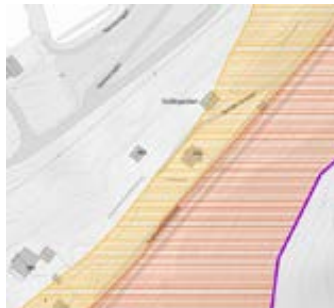
Kostnadsestimat gjelder utbedring av fallforhold og sees i sammenheng med punkt "drenering".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrenget faller mot bolig



Utsnitt NVE-kart vedrørende skred

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er i følge eiere av plast og vannledning er i følge eiere av plast (PEL). Det er vann fra Vartdal Vassverk via private stikkledninger. Avløp til septiktank med antatt overløp til grøft. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

I følge eiere er avløpsrør fra ca 2015, vannledning som passerer forbi eiendommen er fra 2018, det ble da montert utvendig stoppekran. Alder eller type på rør fra stoppekrane til inntak kjeller er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre/deler med ukjent alder/type

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand, alder og type på eldre deler av vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av ukjent alder og type er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.



Utvendig stoppekrane

Septiktank

Septiktanken er påregnelig av betong, alder er ikke kjent. I følge eiere blei det opplyst om dårlige rør opp til huset ved tømning, avløpsrøra blei derfor skifta(se eget punkt avløpsrør), men de kjenner ikke til meldte avvik på septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av septiktankens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder ikke er kjent.

Manglende vedlikehold eller skjulte skader kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende vannkilder.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

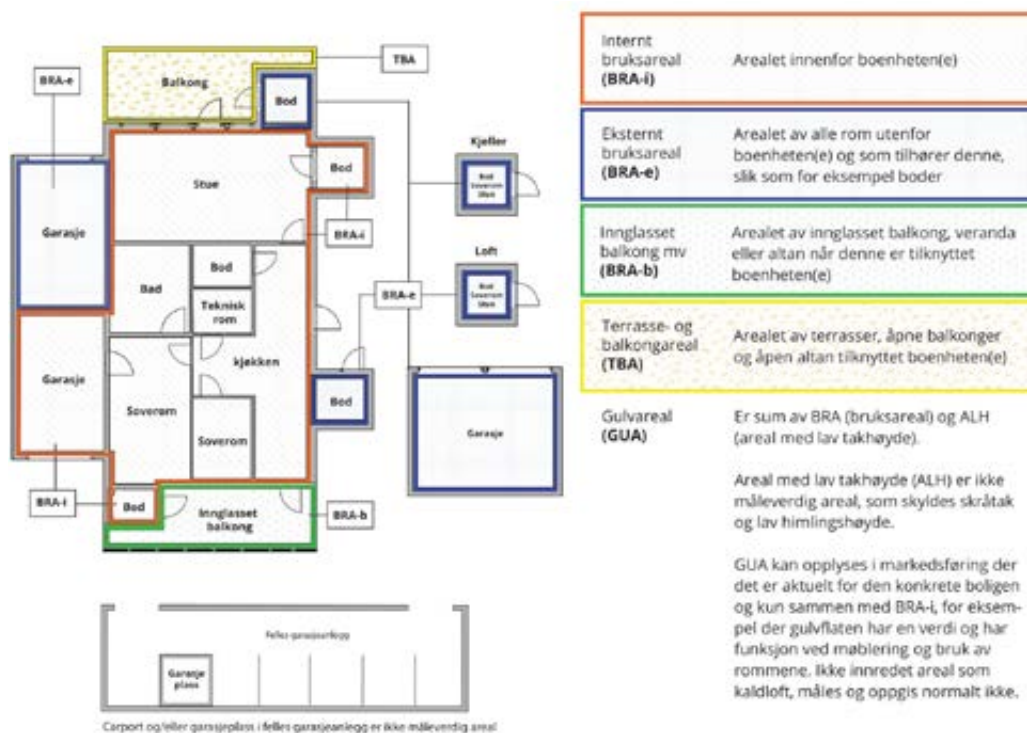
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	2
Loft	73			73	
Kjeller	67			67	
SUM	228				2
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, soverom, bod /tidligere kjøkken, bad, bod v/entre, entré, kjøkken, stue 2		
Loft	Gang m/trapp, soverom, kott, kott 2, kott 3, kott 4, soverom 2, kott 5		
Kjeller	Entré, bad, lagerrom		

Kommentar

TBA er arealet for altan.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er knytta noe usikkerhet til areala på grunn av forhold ved boligen, som at kjeller har delvis natursteinsmur, det er ulike terskler/høyder på gulva, parti med areal under måleverdig høyde og at det er skjevheter/retningsavvik og variasjon i påforinger/veggoppbygging. For å nøyaktig fastslå arealet, vil det kunne være aktuelt med scanning av boligen, dette er ikke en del av oppdraget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etter opprinnelig tilstandsrapport 14.11.24 gjennomført skaderapport (Ose AS), med etterfølgende utbedringsarbeid utført av Tømrar Standal, vår 2025. Se egne punkt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde: Kjeller har varierende og lave takhøyder, en mindre del er under 1,9 m og ikke måleverdig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig:	120	108

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Elin Sætre Johansen	Kunde
29.10.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Elin Sætre Johansen	Kunde
	Bernt Arne Johansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	99	7		0	173256.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Se verditakst landbruk for informasjon	Eiet

Adresse

Vartdalsstranda 961

Hjemmelshaver

Sætre Arild (død)

Eiendomsopplysninger

Opplysninger om eiendommen:

For forhold som beliggenhet, adkomstvei, vann, avløp etc. - se Verditakst landbruk for informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kilder i Verditakst landbruk		Rapport sees i sammenheng med Verditakst landbruk, referer til kilder i den rapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.07.2025	Dødsbo, ingen informasjon	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2024	
2	14.11.2024	Korrektur
3	04.07.2025	Se revisjon 4 for tekst/forklaring
4	04.07.2025	Oppdatert rapport etter at kunde har utbedra forhold i hovedsak knytt til fuktinntrenging vindu, punkt vedrørende veggkonstruksjon og takkonstruksjon. Ny befaring ikke gjennomført.
5	15.12.2025	Ferdig oppdatert rapport etter gjennomlesing og tilbakemeldinger fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Rf2252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0200/24	
Selger 1 navn	
Elin Sætre Johansen	
Gateadresse	
Vartdalsstranda 961	
Poststed	Postnr
VARTDAL	6170
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arild Sætre
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arild Sætre
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0200/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



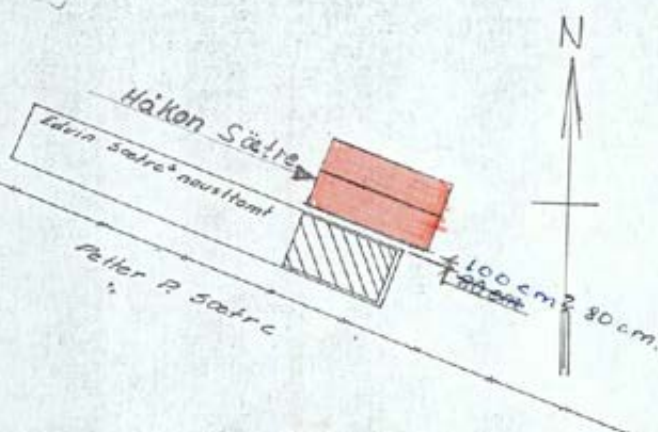
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

58

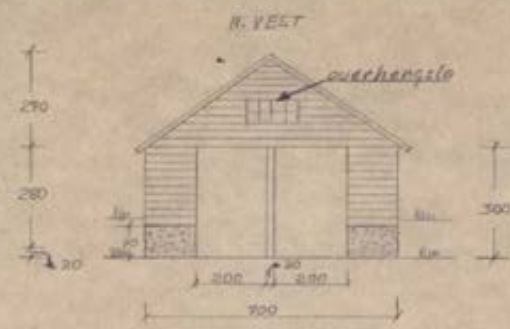
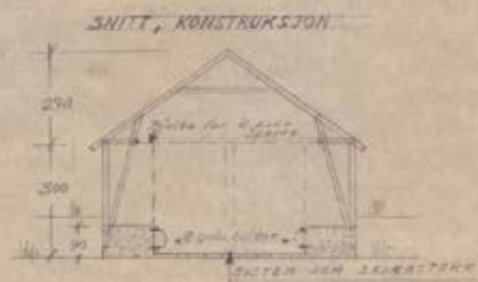
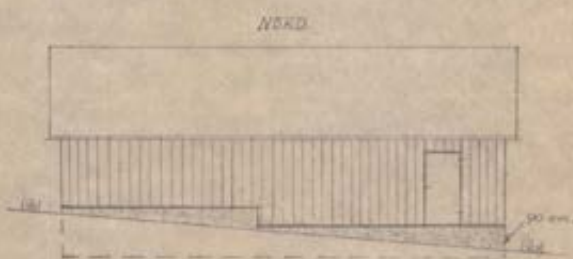
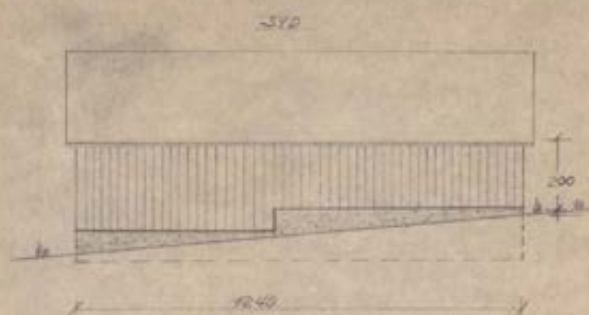
Planne godkjent på det vilkår som byggeskrevet
har vedt. Jfr. vedtatte utskrift og merknader på
tekening og byggeskrevet.
Stempel: teining, byggeskrevet og utskrift av
byggeskrevet sitt vedtak skal alltid være tilstede
på byggeskrevet.

ØRSTA BYGGERAD 12/11...1974

John Arnesen



Situasjonsplan for naust til Håkon Sætre, Vartdal. M 1:500.

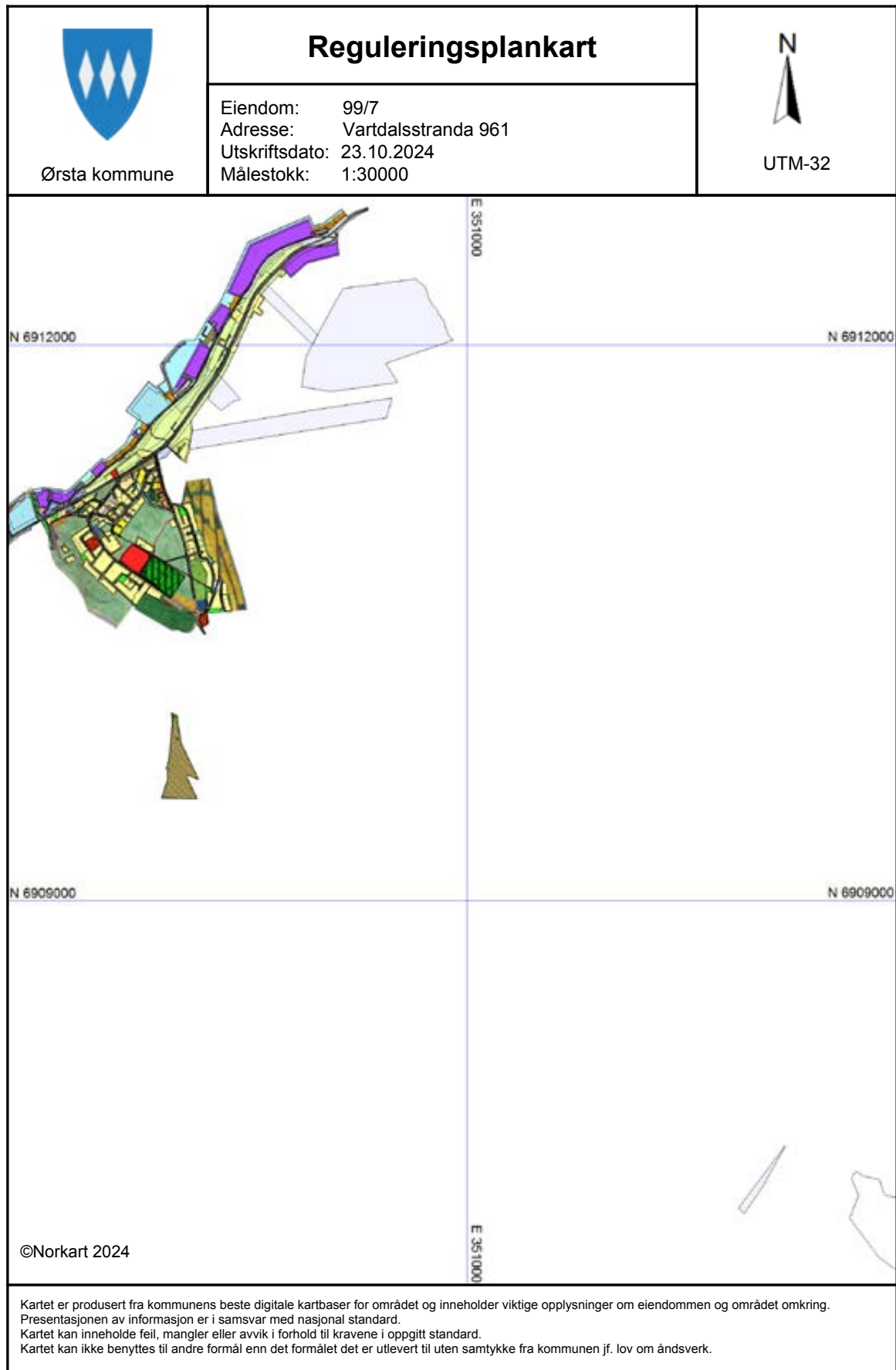


Plutske godkjent på det vilkår som byggeskildet
har sett. Nr. vedlagte skildet og merknader på
teiling og byggeskildet.
Skjema teiling, byggeskildet og skildet av
byggeskildet sitt vedtak skal alltid være tilstede
på byggeskildet.
BRSTA BYGGERAD 12/11 1971

Jørn Smitt

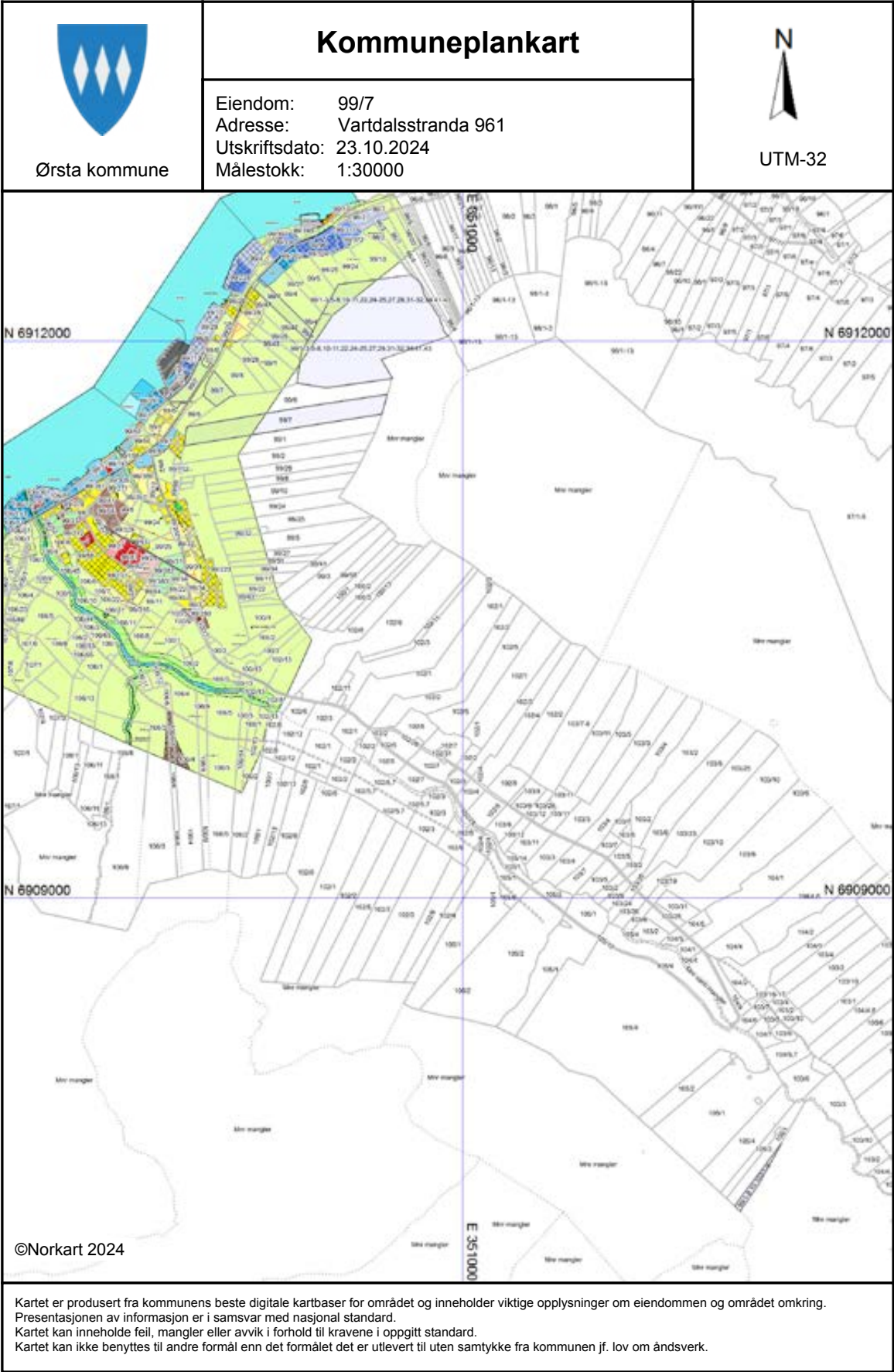
HAUST FOR HÅKON SÆTRE, VARTDAL

Dato	9/10-71	Arbeidstypen	Bygning	Størrelse	41100
Konstrukt	Stad konstrukt	Godkjent			
BRSTA HANNA ING. KONSTR.					
Fotostilling			Beregning		



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Grøntstruktur
	Frittliggjande småhusbusetnad		Naturområde
	Område for forretningar		Vegetasjonsskjerm
	Område for industri/lager	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft	
	Område for fritidsbusetnad		LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)		Landbruksformål
	Offentleg banehage		Jordbruk
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,)	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Allmennytting forsamlingslokale (grendehus m)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)	
	Område for jord- og skogbruk		Faresone - Ras- og skredfare
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)			Sikringsone - Frisikt
	Offentlege trafikkområde		Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Kjøreveg		Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur
	Anna veggrunn		Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur
	Gang-/sykkelveg		Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
	Gangveg		Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Parkeringsplass		Bandlegging etter lov om kulturmiljø
	Busshaldeplass	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)	
	Kai		Føresegningsområde
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)	
	Friområde		Sikringssonегrense
	Anlegg for lek		Støysonegrense
	Anlegg for idrett og sport		Infrastrukturgrense
	Friområde i sjø og vassdrag		Angittomsynsgrense
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)			Gjennomføringsgrense
	Skytebane		Bandleggingsgrense noverande
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)			Føresegnsgrense
	Friluftsområde (på land)	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg		Planen si avgrensing
	Vass- og avløpsanlegg		Faresonegrense
	Fiskebruk		Formålsgrænse
	Frisiktsone ved veg		Regulert tomtegrænse
	Anna spesialområde		Eigedomsgrense som skal opphevast
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)			Byggjegrænse
	Felles avkjørsel		Planlagt busetnad
	Felles parkeringsplass		Bygningar som inngår i planen
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Bygningar som skal fjernast
	Forretning/kontor		Regulert senterlinje
	Offentleg/Allmennytting		Frisiktslinje
	Anna kombinert formål		Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			Regulert parkeringsfelt
	Grense for restriksjonsområde		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)			Målelinje/avstandslinje
	Bustader - frittliggjande småhus		Vegstengning / fysisk sperring
	Bustader - konsentrert småhus		Avkjørsel
	Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad		Utkjørsel
	Leikeplass		Påskrift feltnavn
	Kombinert byggje- og anleggsformål		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bustad/forretning/kontor		Påskrift areal
	Forretning/kontor		Påskrift utnytting
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg			Påskrift breidde
	Veg		Påskrift radius
	Kjøreveg		Påskrift kotehøgde
	Fortau		Påskrift plantilbehør
	Torg		
	Gatetun		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>		 Farled - nåværende
	Boligområde - nåværende	 Kommune(del)plan - påskrift
	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/grøntstrukturer	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
	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	
	Gangveg - framtidig	
	Turveg/turdrag - nåværende	
	Turveg/turdrag - framtidig	
	Turveg/turdrag - nåværende	

Nabolagsprofil

Vartdalsstranda 961

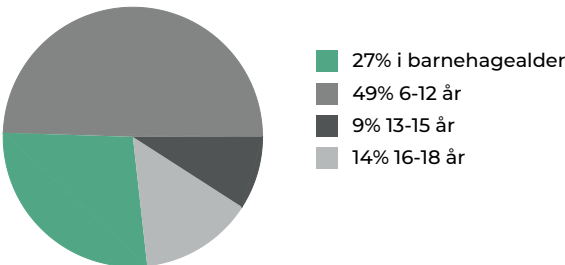
Offentlig transport

🚶 Vartdal Strand	5 min
Linje 101, 351	0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	24 min
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 19 min

Skoler

Vartdal skule (1-10 kl.)	19 min
102 elever, 9 klasser	1.4 km
Ørsta vidaregåande skule	21 min
350 elever, 24 klasser	21.5 km
Volda vidaregåande skule	32 min
490 elever, 19 klasser	31.3 km

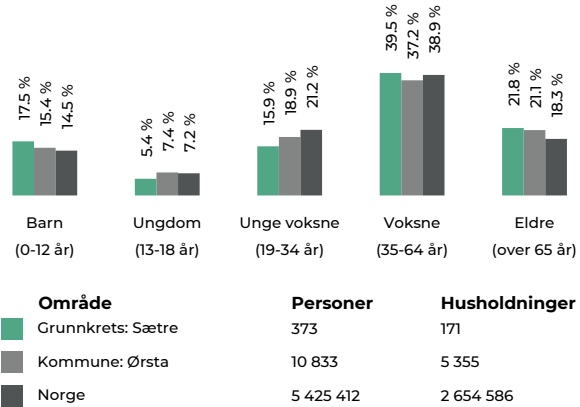
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

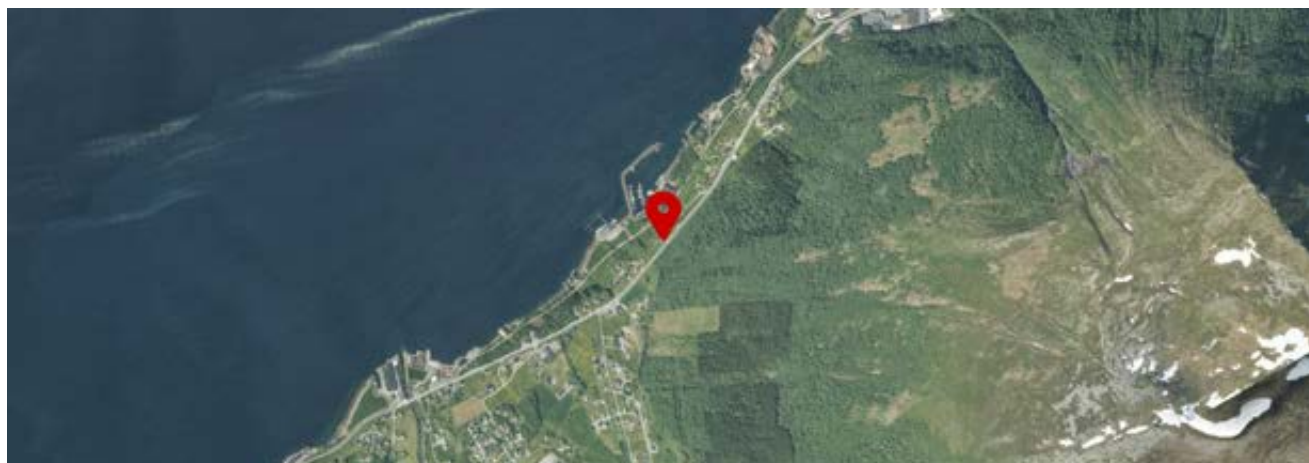
Vartdal barnehage (1-5 år)	16 min
50 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Vartdal	15 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Sport

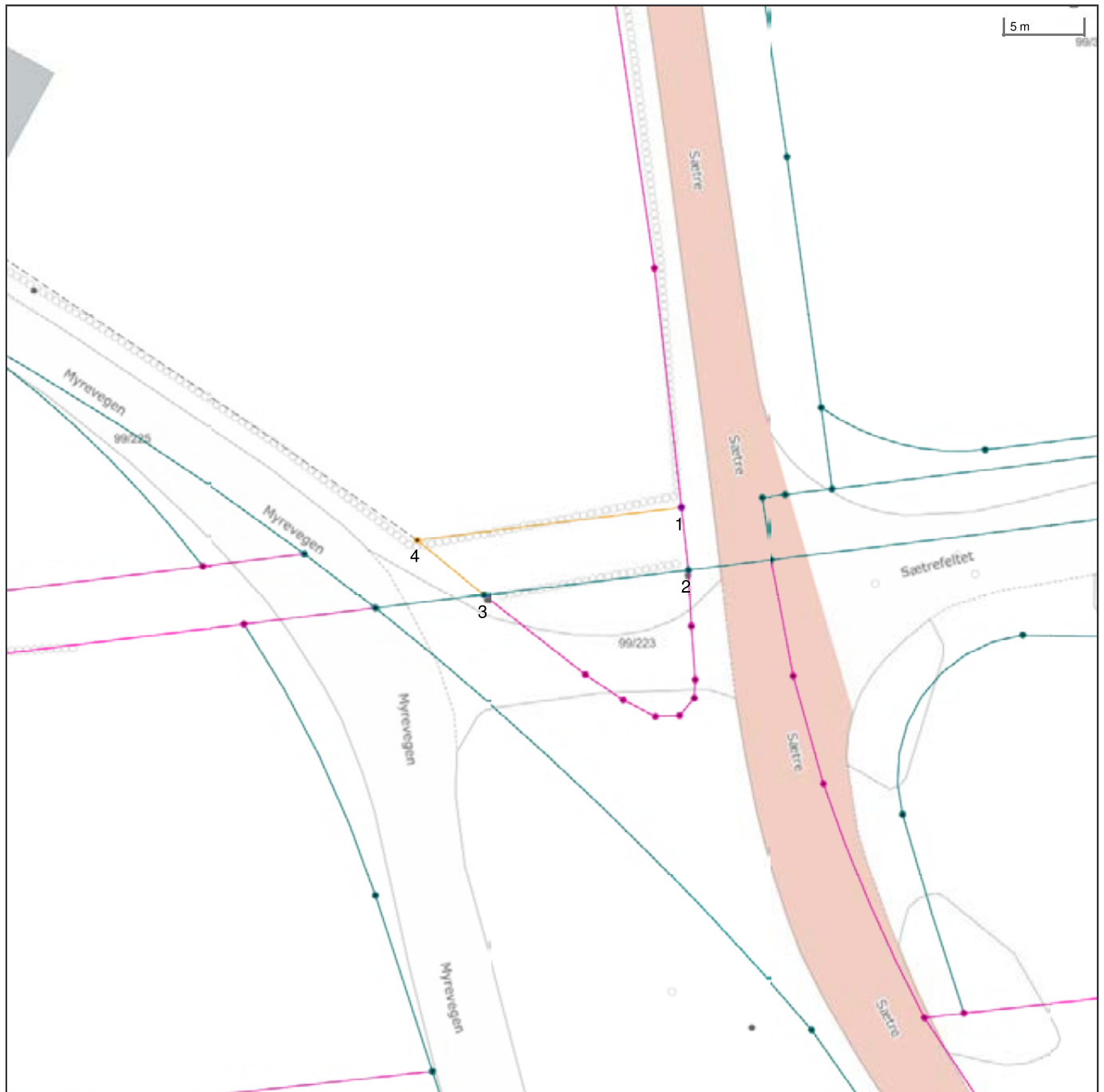
⚽ Vartdal skule	20 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km
⚽ Liadal skule	11 min
Aktivitetshall, fotball	11.8 km
🏊 Topp Trening Ørsta	19 min
🏊 Aktiv trening Ørsta	20 min





Eiendomskart for eiendom 1520 - 99/7//

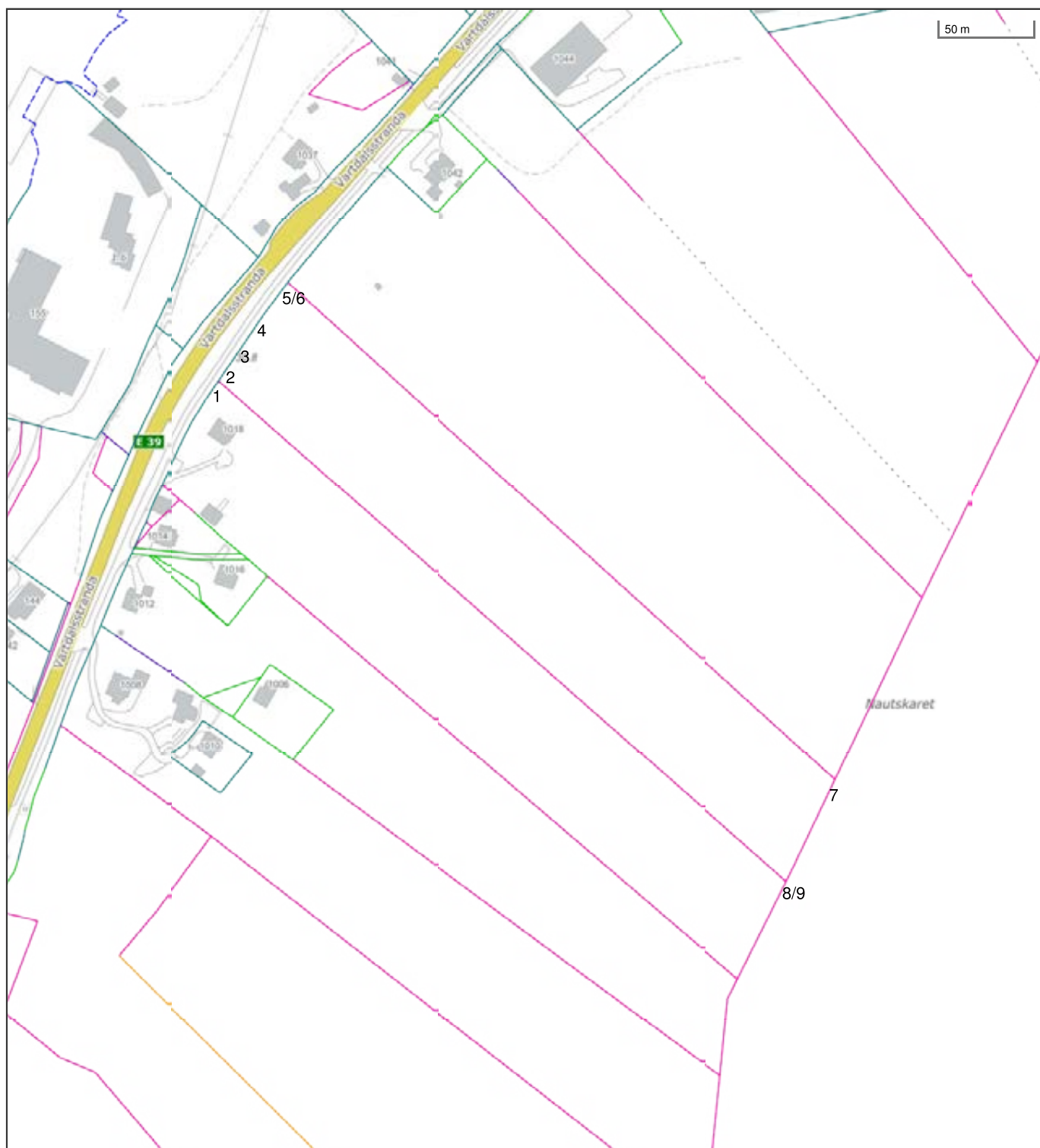
Teig 1 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt/feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

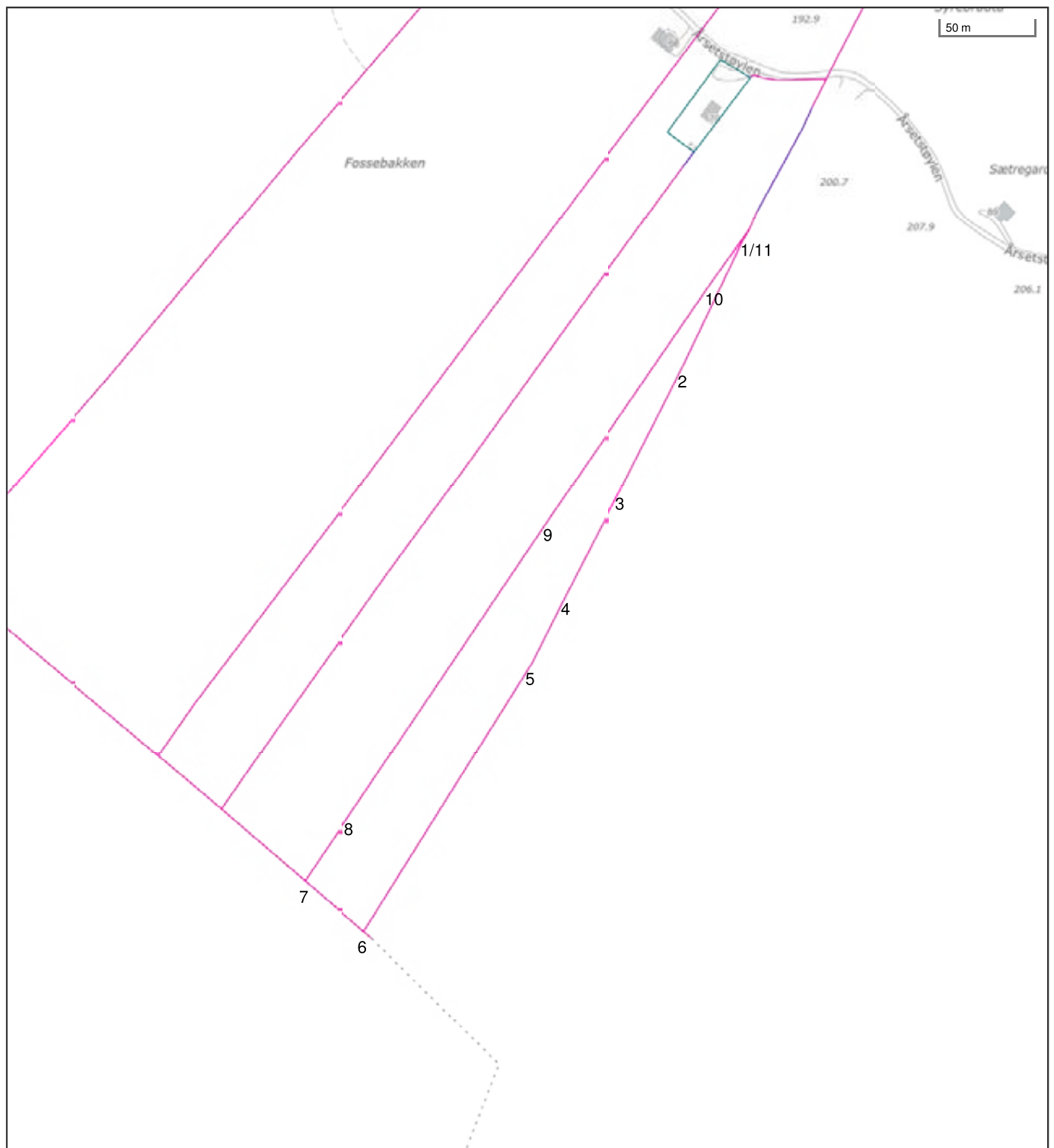
Teig 2 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstøvet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - brett
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

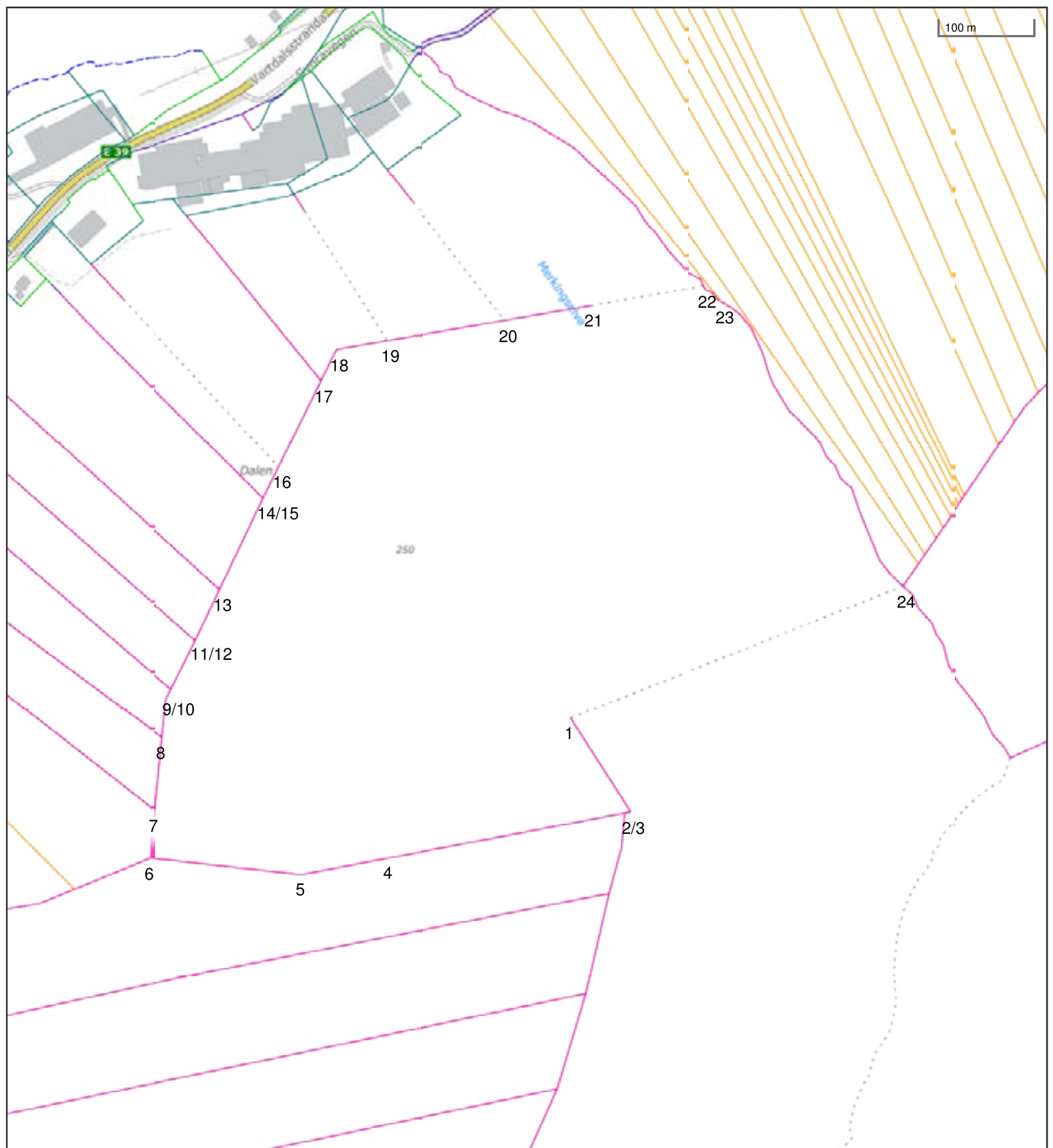
Teig 3 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bøl
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

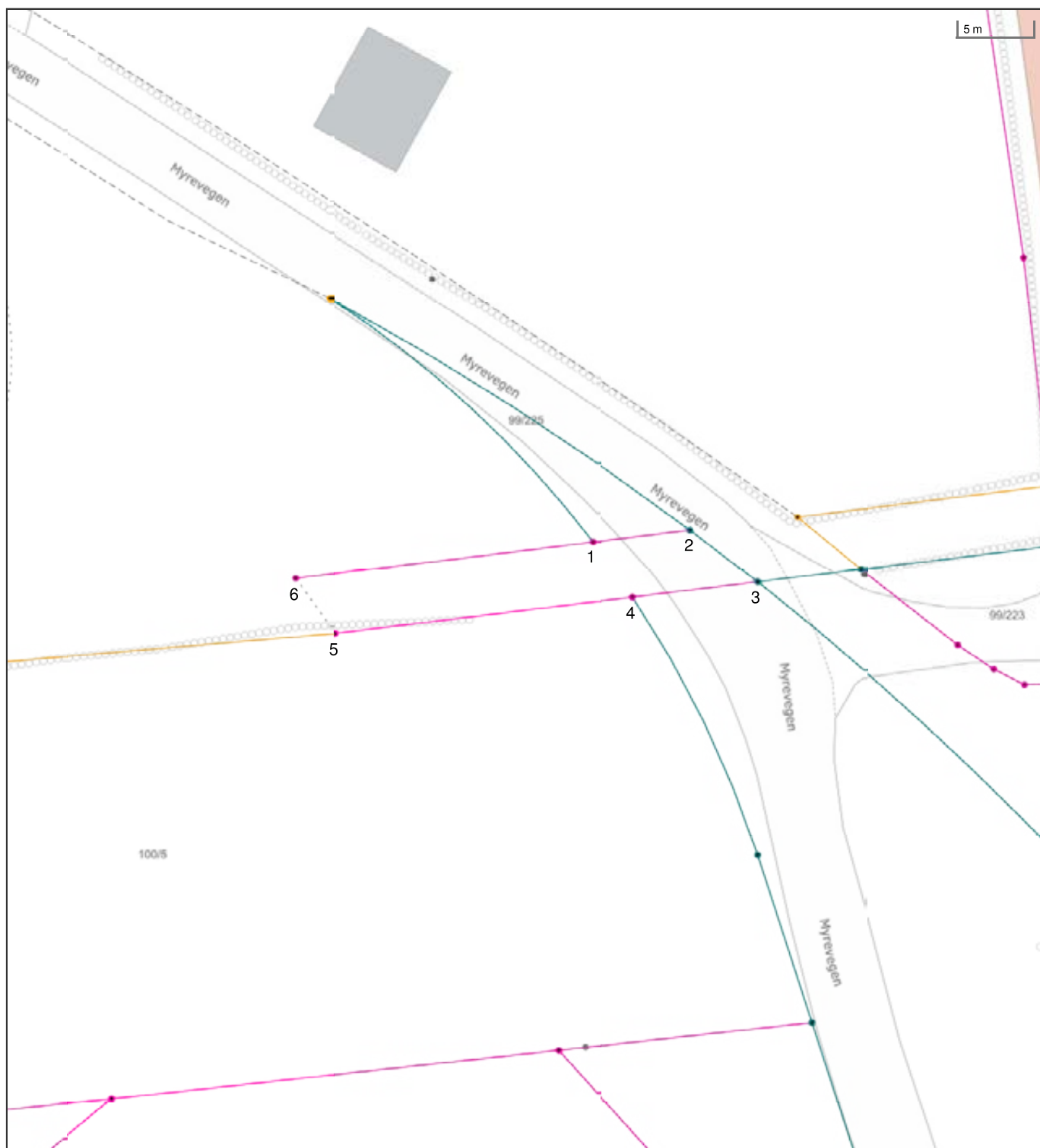
Teig 4 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

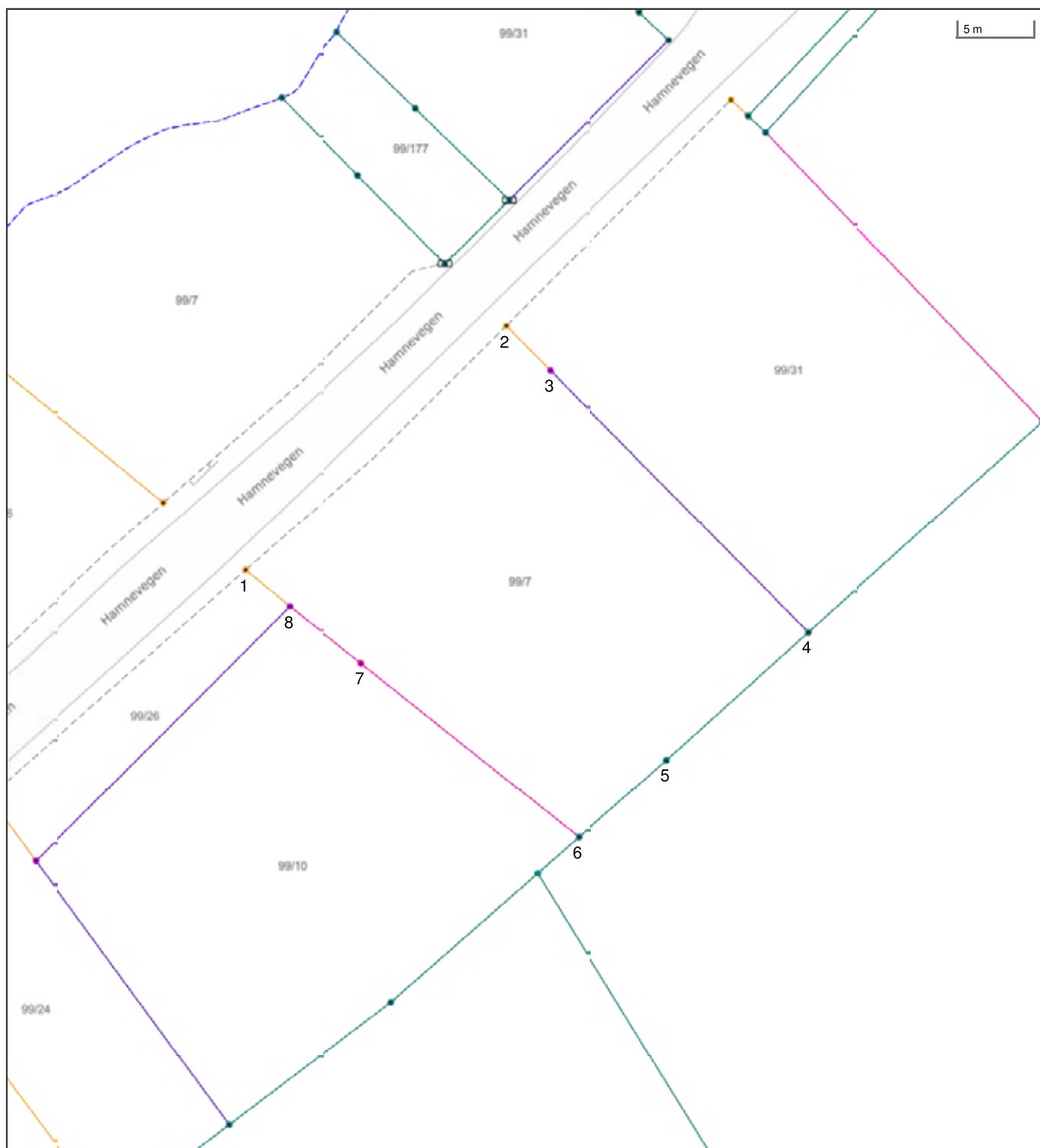
Teig 5 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstøttet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

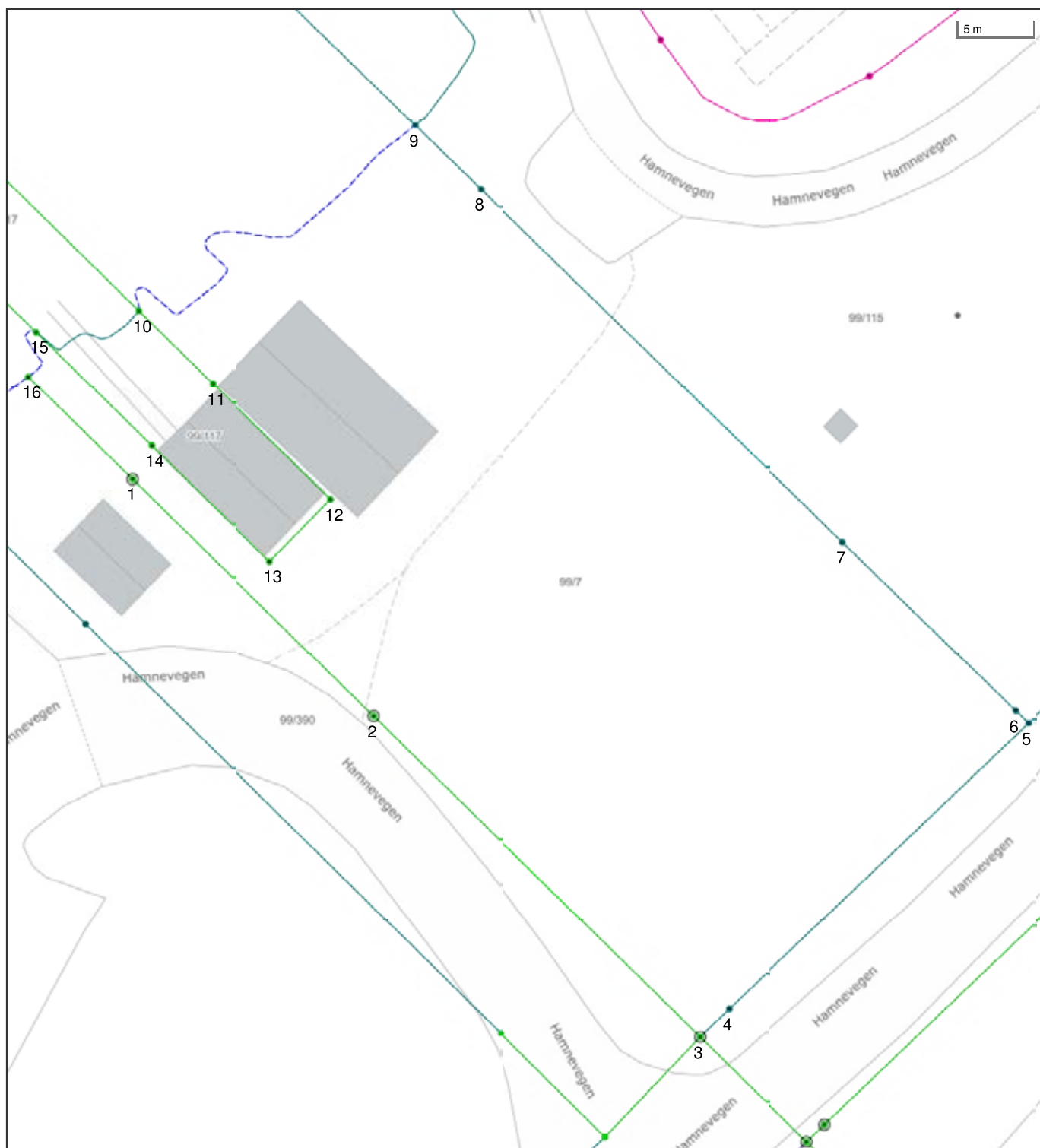
Teig 6 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bøl
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

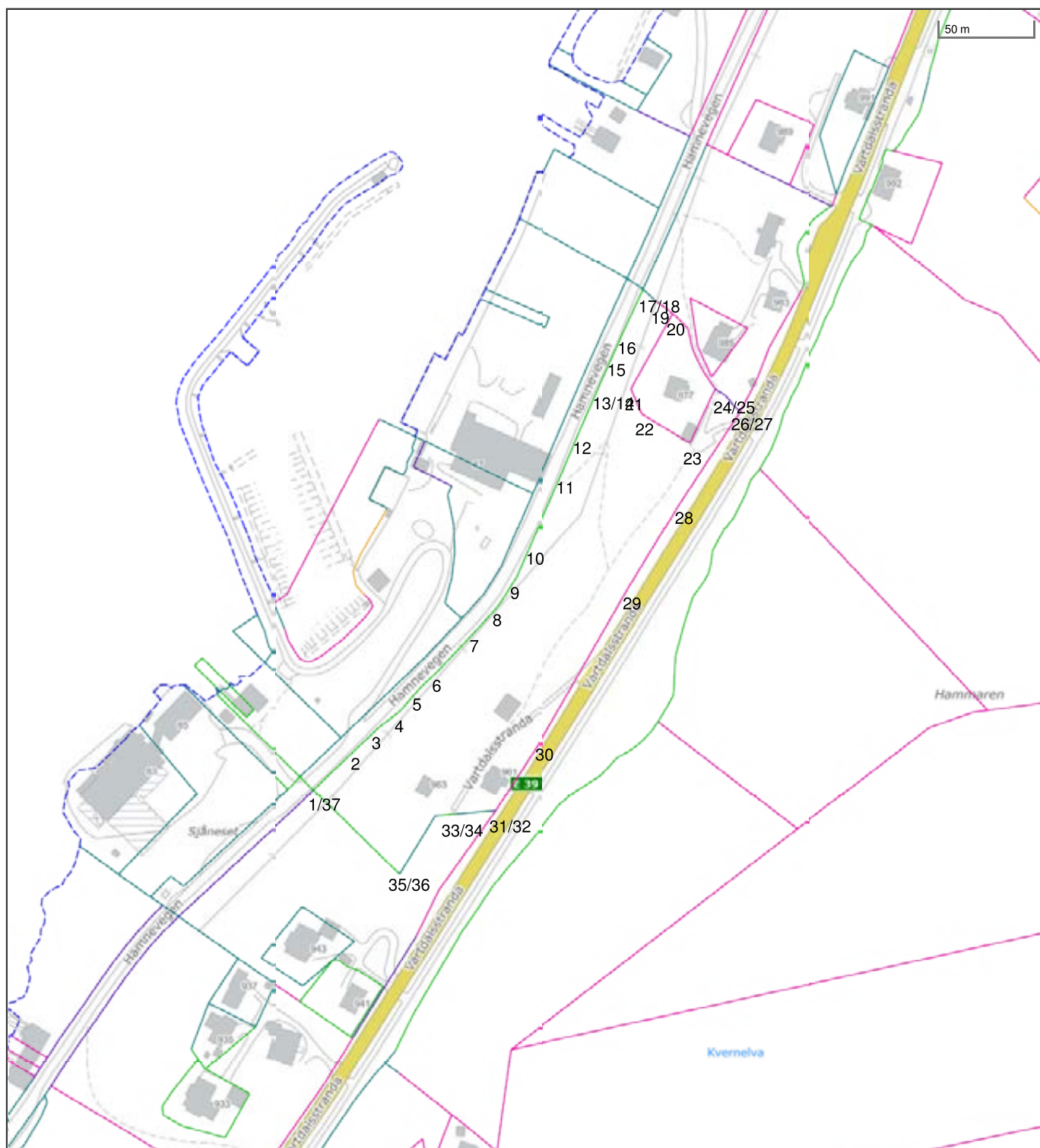
Teig 7 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 8 av 13 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgr omstøvet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bøl
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

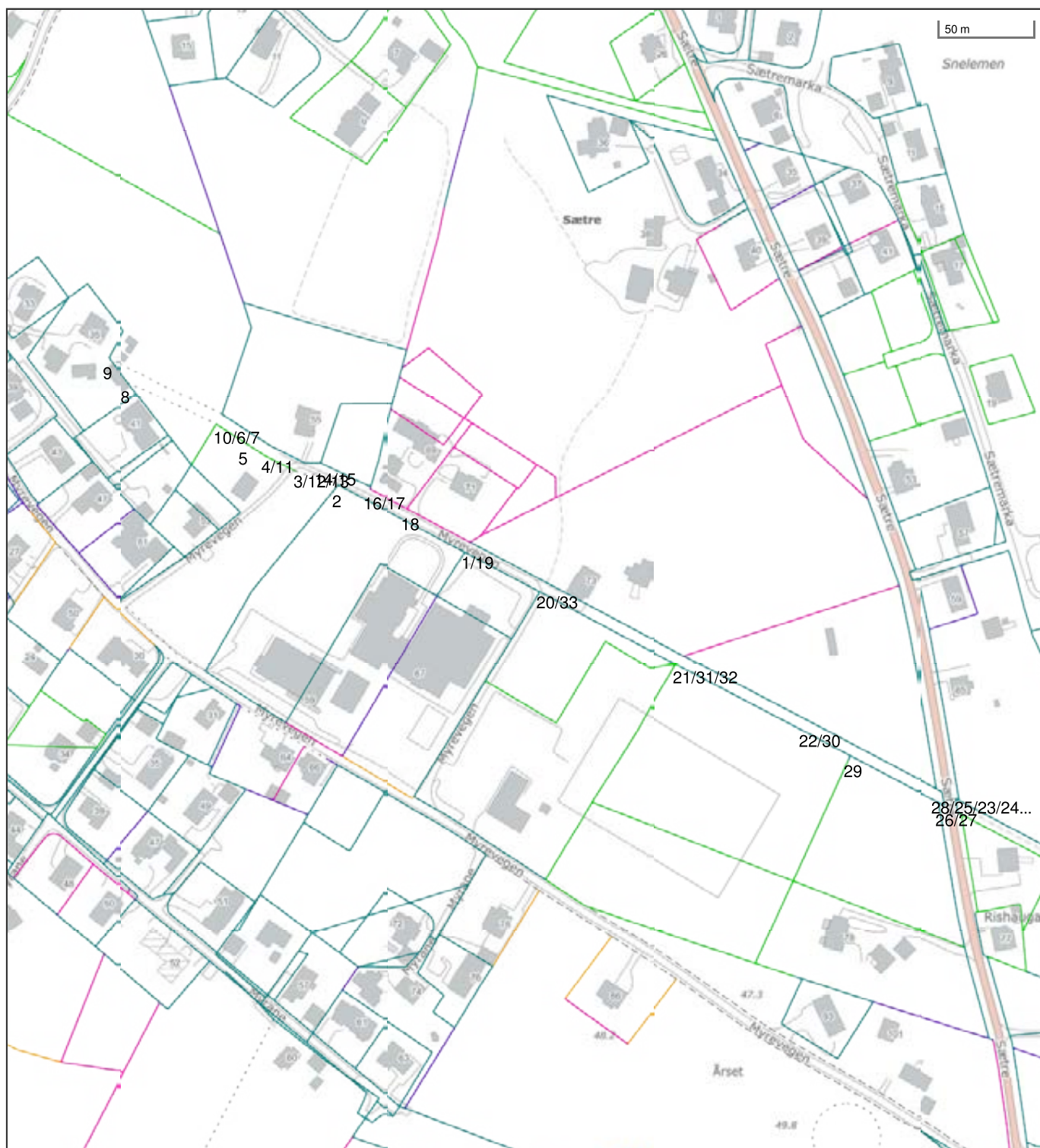
Teig 9 av 13



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.

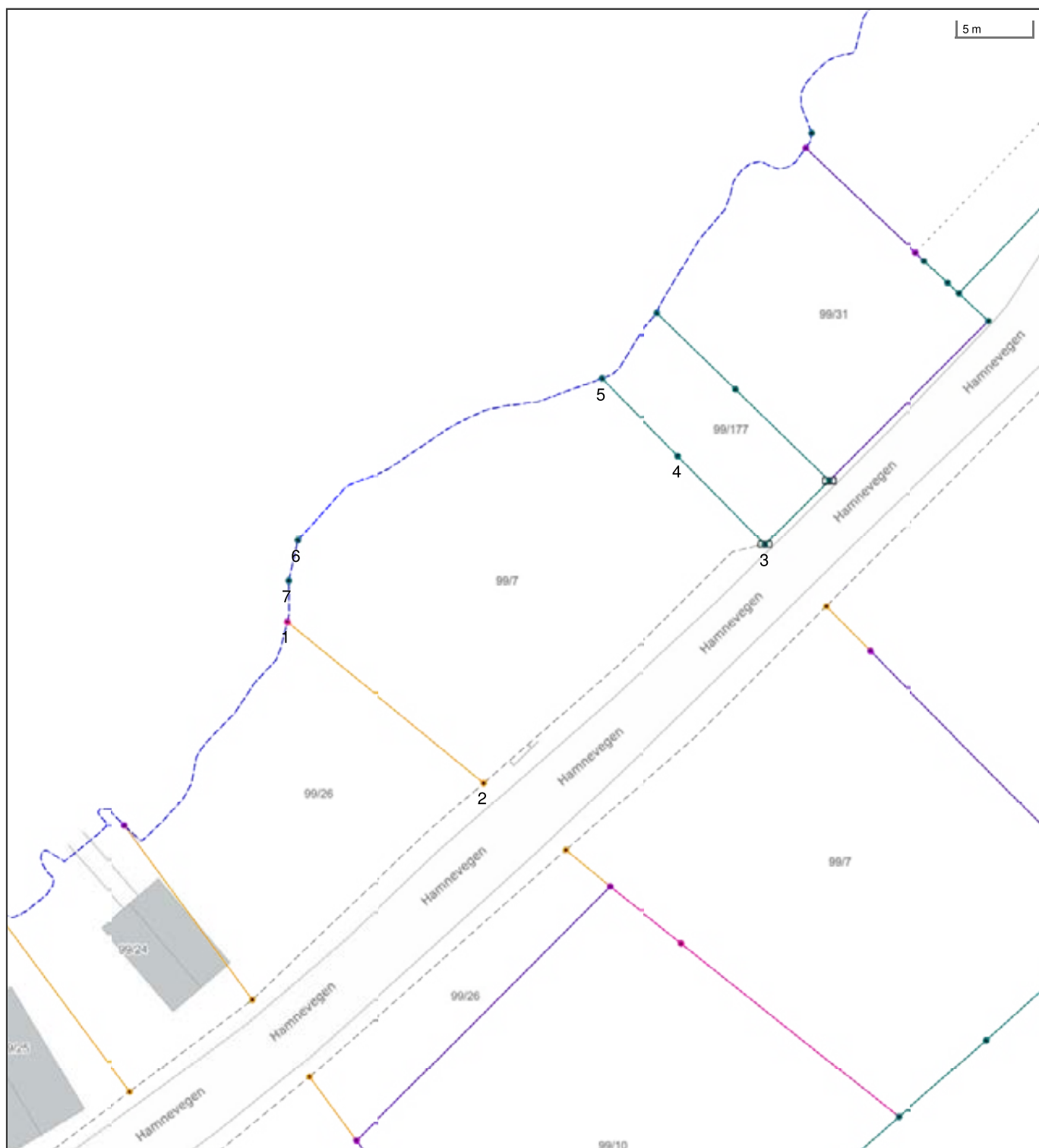
----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bely
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 10 av 13



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.

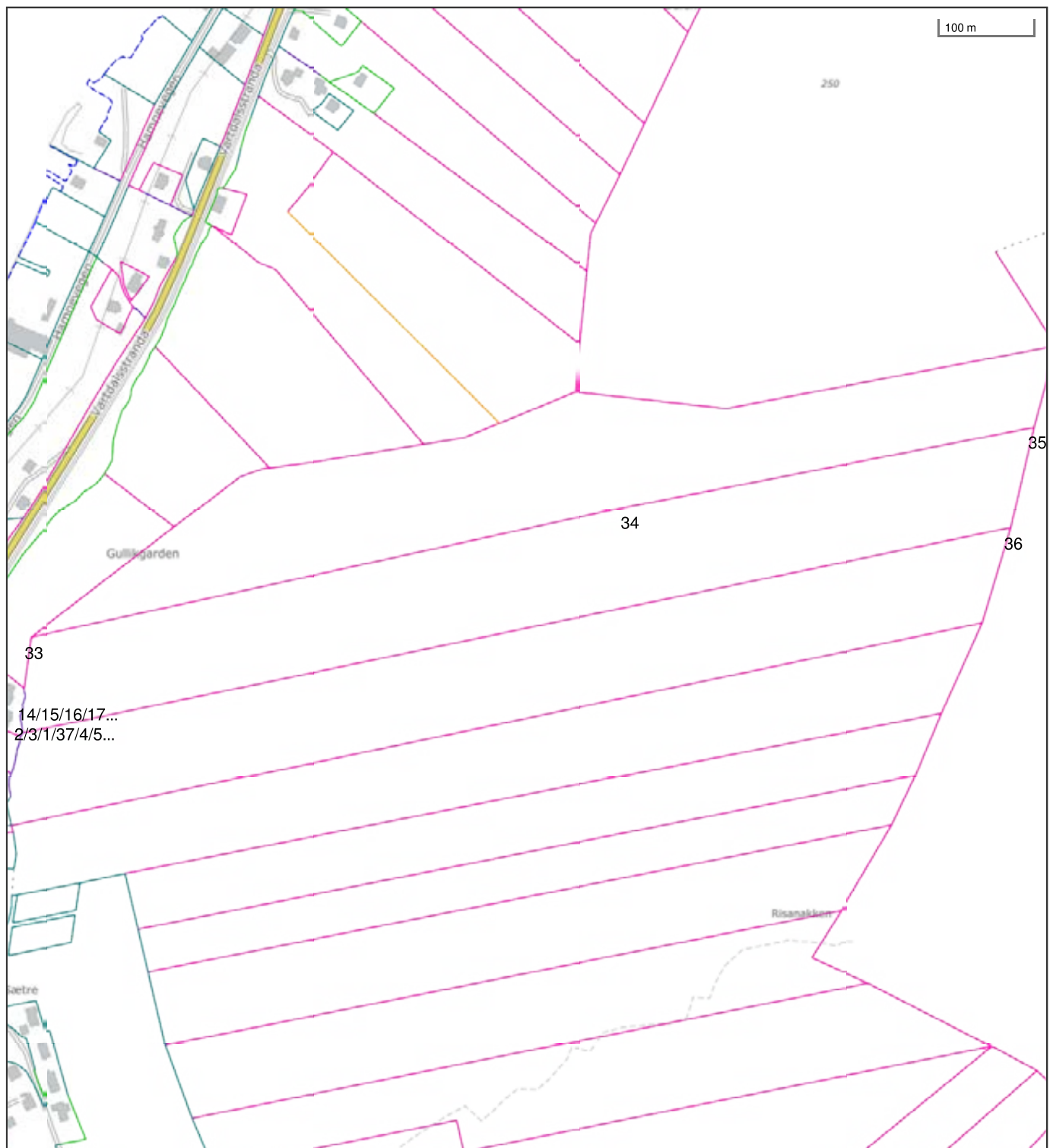
----- Eiendomsgr omstøvet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktbeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

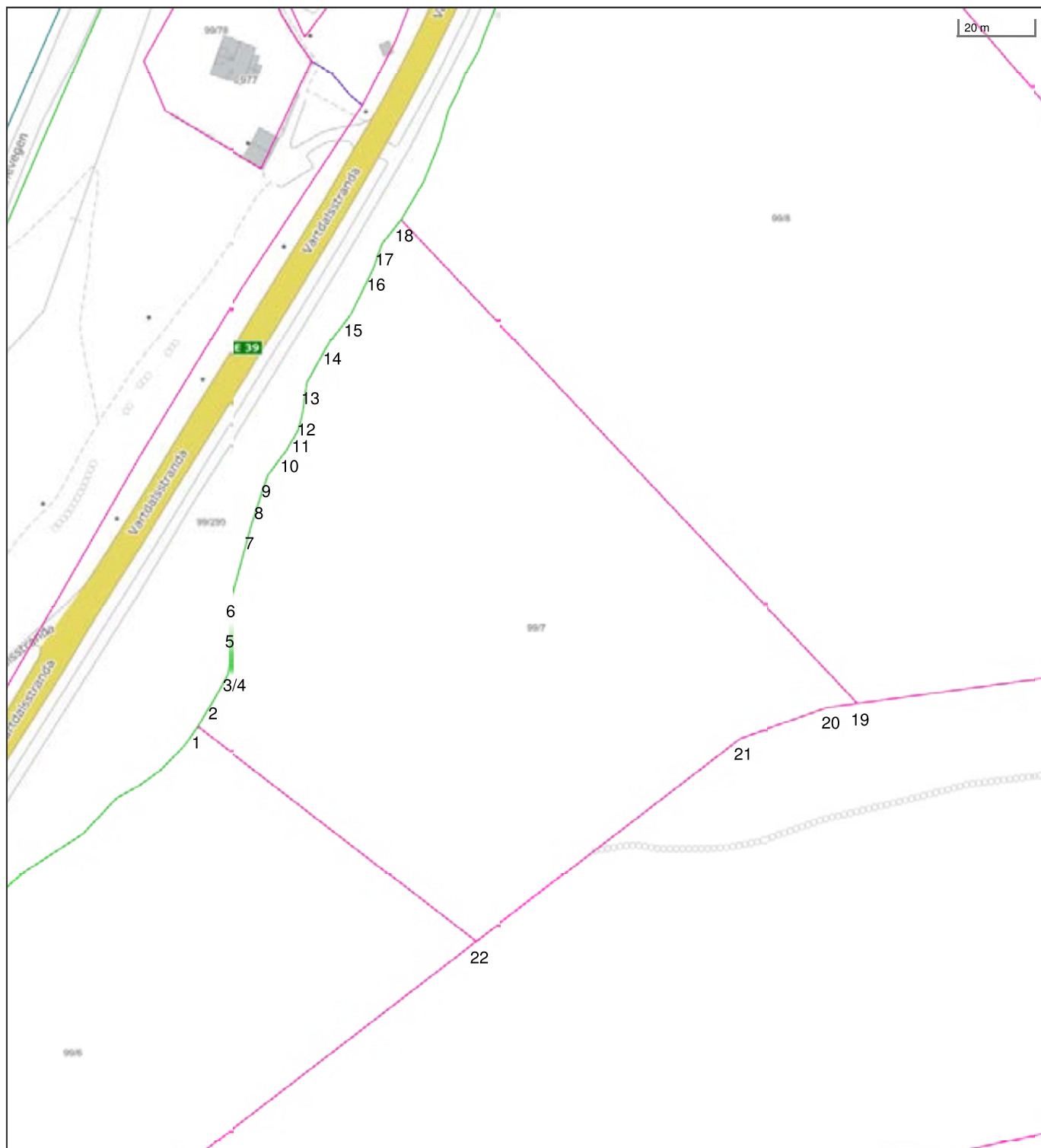
Teig 12 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 13 av 13



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bøl
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0200/24

Adresse: Vartdalsstranda 961, 6170 VARTDAL, gnr. 99, bnr.
7 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/