

# Sætre 12

VARTDAL

notar



Prisantydning Kr. 2 190 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 232/261 kvm  
Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



# Sætre 12

Flott enebolig med dobbelgarasje og flott hage |  
4 sov | Ildsted | Pen utsikt |

Adresse	Sætre 12 6170 VARTDAL
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Omkostninger	Kr 73 740,-
Totalpris	Kr 2 263 740,-
BRA-i/BRA Total	232/261 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1969
Soverom	4

Sætre 12 - En innholdsrik og sjarmerende enebolig fra 1969 med attraktiv beliggenhet og flotte uteområder.

Boligen har en praktisk planløsning og byr på mange muligheter for den som ønsker et hjem med sjel og utviklingspotensial.

Eiendommen har en romslig dobbelgarasje som gir god plass til biler, hobbyutstyr og oppbevaring. Den store, velstelte hagen er et av eiendommens store høydepunkter - et grønt og innbydende uterom med rikelig plass til lek, hageprosjekter, sosiale sammenkomster eller rolige stunder i solen.

Dette er et hjem som passer like godt for barnefamilier som for deg som ønsker god boltreplass og muligheten til å sette ditt eget preg på boligen.

Boligen har virtuell visning.

En eiendom med mange kvaliteter og et stort potensial - Velkommen til en hyggelig visning!

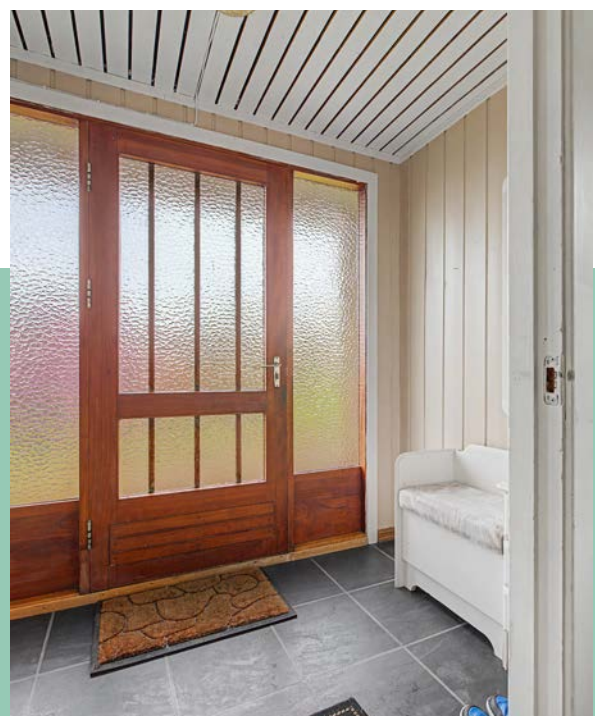
## Notar Volda

Hamnegata 31  
6100 VOLDA



### Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF  
986 40 812 / hn@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	97

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



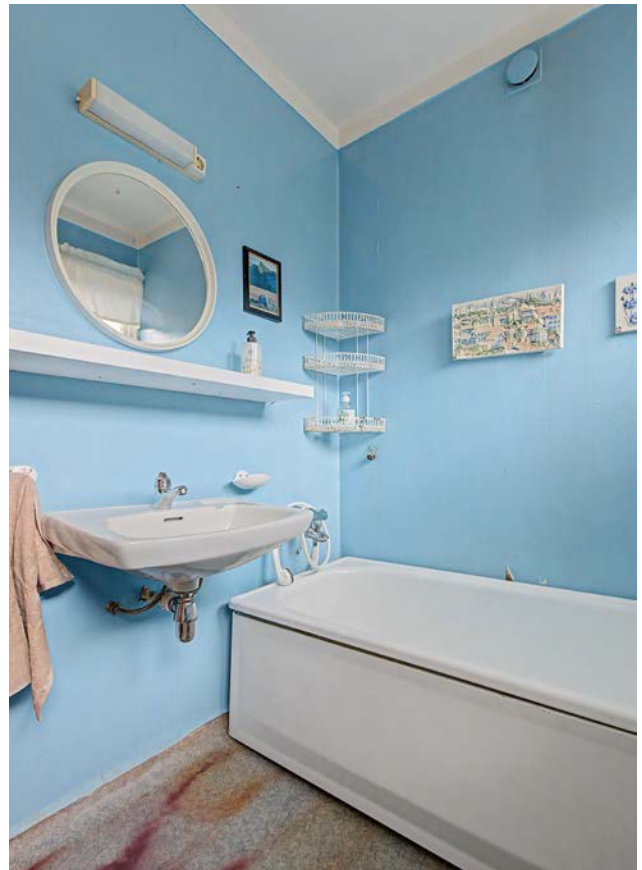














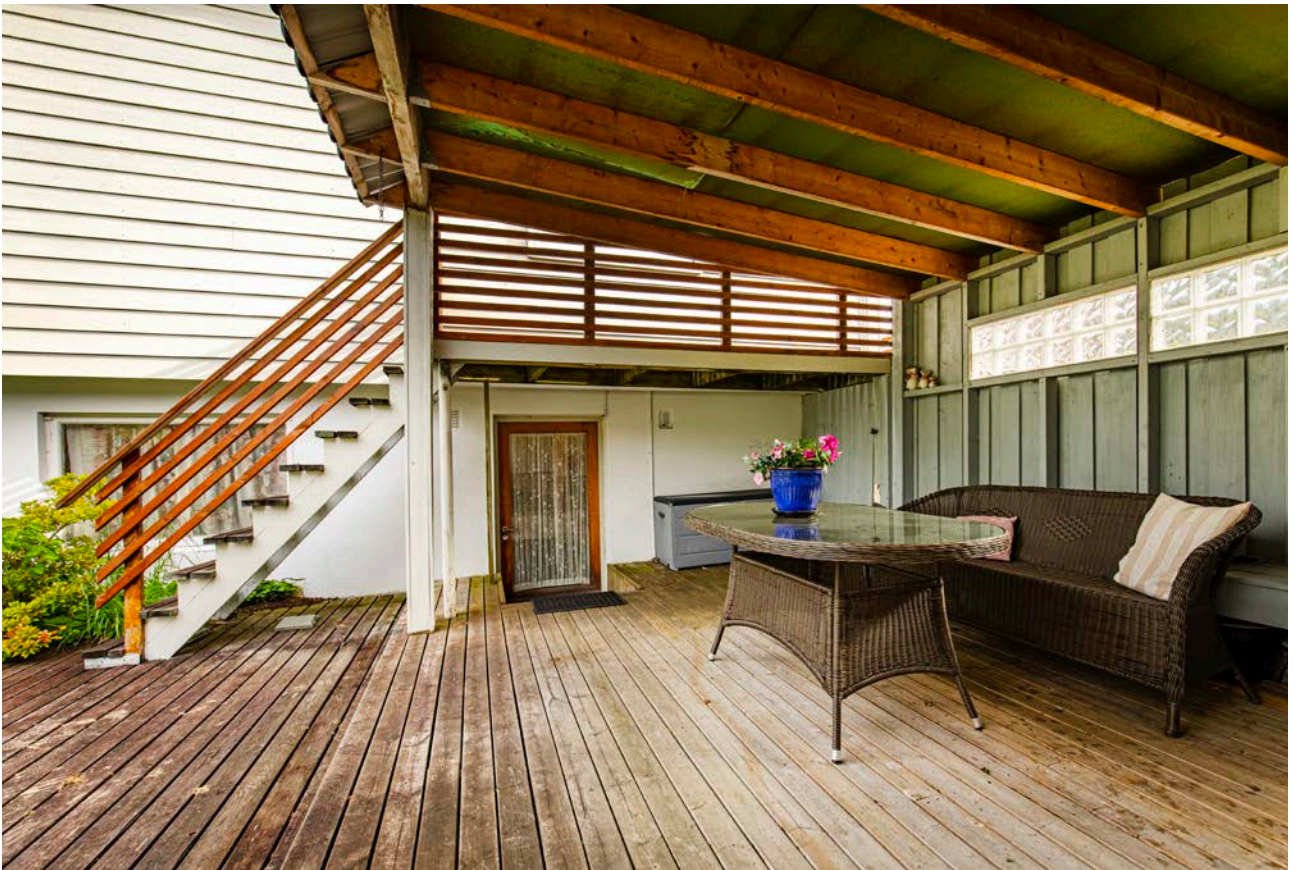














# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sætrevegen på Vartdal, med gangavstand til barneskole, barnehage og nærbutikk. Den har utsikt over Vartdalsfjorden og naturterreng like ved, og det er kort avstand til turterreng og rekreasjonsområder.

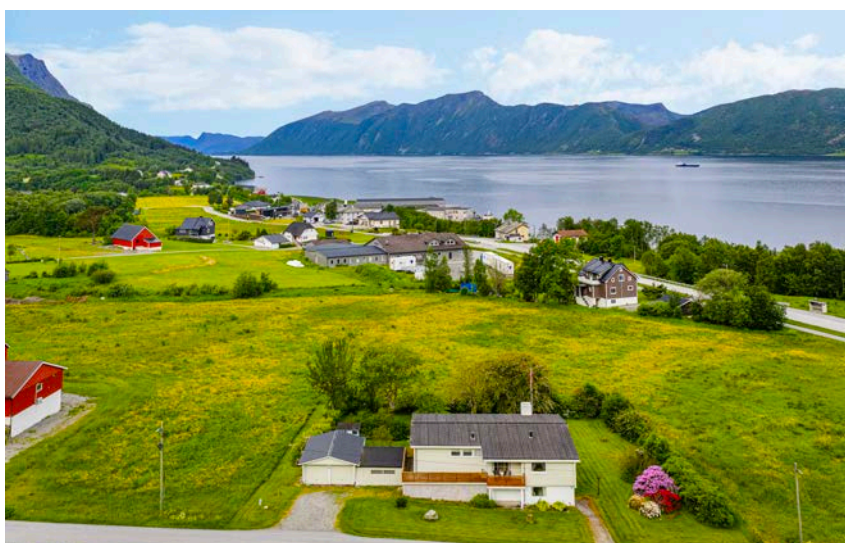
Transportmuligheter inkluderer omtrent 14 minutter med bil til Festøy ferjekai, og 25 km til Hovden flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen. Ørsta sentrum ligger cirka 21 km unna, og tilbyr god tilgang til arbeidsplasser innen offentlig og privat virksomhet samt et rikt kulturliv. Volda ligger 31 km unna, Moa 29 km, og Ålesund 39 km.

## ADKOMST

Sætre 12, 6170 VARTDAL

Eiendommen ligger i Sætrevegen på Vartdal.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sætre 12, 6170 VARTDAL

### OPPDRAGSNUMMER

3-0085/26

### SELGER

Arnt Even Sætre

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 99, bruksnummer 109, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 99, bruksnummer 121, , ideell andel 1/1.

i Ørsta kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### 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.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.145 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt, med hageanlegg med plener og beplantninger.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 09.06.2026. utført av Jan Norvald Jønsson.

## BYGGEÅR

1969

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong.

Grunnmuren er oppført i betongstein.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong, Is tkareg far grunn mur i h.etg.

### VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning.

### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrekonstruksjon og antatt rupanel som undertak. Taket er teknet med steinbelagte stålblater med undertak av trod og papp.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

### ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert av betong.

### VINDUER/DØRER

Boligen har en hovedytterdør i teak og en malt balkongdør i tre med 1-lags og 2-lags glass. Vinduene er trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en altan som er dels i betong og dels i tre, med trekkverk. Det er også en impregnert tretrapp med rekkverk av tre, samt en trapp til kjelleren uten rekkverk. I tillegg finnes det tre plattinger på terreng.

Det er tre platting på terreng 44,2 m<sup>2</sup> som ligger inntil boligen, overbygd med ca. 1/2-part av arealet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

Terrasser og plattinger på terreng

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på treverk/tredekke.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på treverk/tredekke.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Ytterdører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

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

Taktekking

- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner av metall, samt rust, og manglende fall da det står vann i takrenne.

#### INNVENDIG

##### Overflater- gulv

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

##### Overflater - vegger og himlinger

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

##### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Betongdekker inn i mot innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader, i form av kondensproblemer med kuldebro problemer.

##### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

- Fuktskade rundt innvendigtak, ikke målt førøyet verdier.

##### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

##### Innvendige dører

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### KJØKKEN

##### H.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Innredning er generelt utidsmessig, men er brukende.

##### H.Etasje > Kjøkken 12,5 m<sup>2</sup> > Avtrekk

- Gammelt avtrekk

#### TOALETTROM

##### H.Etasje > Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor

produsentens anvisning om serviceintervall.

- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Innvendige avløpsrør

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innvendige vannledninger

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Septiktank

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM

H.Etasje > Bad - Generell

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

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

Kjeller > Bad - Generell

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

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

Kjeller > Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

VIKTIG

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

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger kjøpte boligen i 1969 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El kontroll for 2 år siden

Punkt: 15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

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.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2024:

· Varmtvannsbereider/tank

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

I henhold til reguleringsplan for Områdeplan for deler av Vartdal sentrum, datert 29.06.2021, viser at eiendommen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, samt faresone for ras- og skredfare.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 115 m

Formål Fortau

Feltnavn SF9

Delareal 3 m

RPHensynsonenavnH140\_

RPSikring Frisikt

Delareal 80 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn SVT

Delareal 73 m

RPHensynsonenavnH310\_

Faresone Ras- og skredfare

Delareal 173 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn SKV3

Delareal 179 m

RPHensynsonenavnH220\_

"3.1.2 BKS1-BKS4. Konsentrerte småhus:

- a) Innenfor BKS-områda kan det førast opp bygningar slik: I område merka BKS1 kan det førast opp fleirmannsbustad med inntil 6 bueiningar samt frittstående bygningar for garasje og bod. I område merka BKS2 kan det førast opp kjeda hus med inntil 4 bueiningar. I område merka BKS3 kan det førast opp kjeda hus med inntil 3 bueiningar. Det kan totalt oppførast inntil 6 bueiningar innanfor området. I område BKS4 kan det førast opp 1 stk. fleirmannsbustad med inntil 4 bueiningar samt frittstående bygningar for garasje og bod. For bygningar innanfor område merka BKS skal gesimshøgde ikkje overstige 8,0 m og mønehøgde skal ikkje vere større enn 9,0 m. For hus med pulttak skal øvre gesimshøgde ikkje overstige 9,0 m. Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si lengde.
- b) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av «tillate bebygd areal» (BYA) slik: Område BKS Max % BYA = 40%
- c) Kvar bueining innanfor BKS-områda skal ha 2 biloppstillingsplassar. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemma fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.
- d) For BKS-områda skal det utarbeidast situasjonsplan for ferdig utbygd felt ved søknad om første tiltak på området. Av situasjonsplanen skal det m.a. gå fram korleis tilkomst, parkering, bygningar, uteopphaldsareal (min. 20 m<sup>2</sup> MUA) og felles returpunkt for avfall er løyst.

...

3.1.3 BG1-BG3. Garasjeanlegg:

Innenfor BG-områda kan det førast opp garasje-/carportanlegg og parkeringsplassar for bustadar i områda BKB1 og BKB2. For bustadane gjeld slikt parkeringskrav:

- Minimum 1,5 parkeringsplass pr. treromsleilegheit eller større
- Minimum 1 plass pr. leilegheit med inntil 2 rom.

I område merka BG3 kan det etablerast 1 stk. frittstående garasje. I område BG 2 kan det etablerast tilkomst (ned-/oppkøyring) til underetg. under BKB2-, ST- og SPA2-areala (sosi nivå 1).

e) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av «tillate bebygd areal» (BYA) slik:

Område BG1 og BG2 Max % BYA = 80%

Område BG3 Bruksareal (BRA) inntil 50 m<sup>2</sup>

f) Det skal ikkje nyttast reflekterande eller skjemma fargar på bygningar/anlegg.

g) Av situasjonsplan skal det m.a. gå fram korleis tilkomst, parkering og skal plasserast."

Kommunedelplan Vartdal datert 20.04.2006 viser at eiendommer ligger i område avsatt til boligområde - nåværende, samt område unntatt rettsvirkning.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 883 m

KP Restriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Delareal 883 m

Arealbruk: Boligområde, Nåværende

Delareal 261 m

Arealbruk: Boligområde, Framtidig

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. 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

Luft-til-luft varmpumpe er hovedoppvarmingskilden. Oppvarmingssystemet inkluderer vedovn og mursteinspipe. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og oppstillingsplass på tomt.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 30.09.1969.

"Det foreligger følgende merknader:

Kjelleren er delvis ferdig.

1.etger komplett."

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Bygningstegninger, datert 07.10.1968, følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

- Innvendig gjelder det rom som i dag er brukt til spisestue i hovedetasje, det er godkjent i bygningstegningene som arbeidsrom. I hovedetasje er det også tatt bort en vegg i stue som delte av til et ekstra soverom. Siden dette er endring fra hoveddel til hoveddel er dette ikke søknadspliktig. I underetasje er 2 stk. rom som brukes som soverom, godkjent i bygningstegningene som hobbyrom. Rom som i dag er to separate rom, bad og vaskerom, er i bygningstegningene godkjent som ett vaskerom.

- Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

- Utvendig gjelder det terrasseoverbygg mellom garasje og hus.

- 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.

#### **RADONMÅLING**

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er

det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Eiendommen går over to plan og inneholder følgende:

H. Etasje:

BRA-i 131 kvm: Hall m/trapp, toalettrom, bad, stue, kjøkken, spisestue og 2 soverom

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 101 kvm: Vindfang, hall m/trapp, lekerom, uinnredet kjellerrom, bad, gang, vaskerom, matkjeller, verksted og 2 soverom

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-i: Garasje

## STANDARD

ENEBOLOG - INNVENDIG

### KJØKKEN

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyret omfatter oppvaskkum av stål og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### BAD/VASKEROM

Bad h.etasje:

Badet har belegg med oppbrett på gulv og baderomstapet på vegger. Rommet er utstyrt med innredning, servant og badekar. Det er naturlig avtrekk.

Bad kjeller:

Badet i kjelleren har fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant, klosett og dusj. Det er ikke avtrekk.

Toalettrom h.etasje:

Toalettrommet har gulv, vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Det er naturlig avtrekk inntil bad.

### OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat, flis, betong og belegg.

Vegger: Tapet, panelplater og malte plater.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av glødde kobberør med plasthylse.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereeder fra 2024.
- Varmesentral: Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

### 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**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 232 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 261 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, lekerom, uinnredet kjellerrom, bad, gang, vaskerom, matkjeller, verksted og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 131 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, toalettrom, bad, stue, kjøkken, spisestue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

44 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

1. etasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Garasje 28,6

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

ENEBOLOG

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 190 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 2 200 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 900,- pr år 2025

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften inkluderer feiing og tilsyn, gjelder for 2025.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (Januar, April, Juli, Oktober).

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Ørsta/Volda kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år 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 5 052,- pr 2025

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

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

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 513 532,- som primærbolig for 2026

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 513 532,- som sekundærbolig for 2026

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 2 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 54 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 73 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 263 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Gårdsnummer 99, Bruksnummer 109 i 1520 ØRSTA kommune:

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

#### GRUNNDATA

1966/3314-1/57 17.10.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1520 GNR: 99 BNR: 10

1996/1327-1/57 26.03.1996 MÅLEBREV

Omfatter veggrunn, Statens vegvesen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 99, Bruksnummer 121 i 1520 ØRSTA kommune:

#### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

#### GRUNNDATA

1968/3141-1/57 12.12.1968 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1520 GNR: 99 BNR: 10

1996/1327-1/57 26.03.1996 MÅLEBREV

Omfatter veggrunn, Statens vegvesen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

#### GRUNNBOKSDATO

19.06.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

If Forsikring

#### POLISENUMMER

4273995

## DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

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

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

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

Hedda Nedreid, Eiendomsmegler MNEF  
Epost: hn@notar.no  
Mobil: 986 40 812

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

## **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklærings skjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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

## **BUDGIVNING**

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning

# Plantegning

# 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

## SÆTRE 12

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart


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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sætre 12, 6170 VARTDAL

 ØRSTA kommune

 gnr. 99,99, bnr. 109,121, snr. 0,0

## Markedsverdi

### 2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 14495-2006

Eiendomsverdi ref nr: LQ2350

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald  
Jønsson



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Mulvik AS

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

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



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1969 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger. Vesentlig endring og vesentlig reparasjon Arbeid som fører til en oppgradering, fornying eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette krever som regel søknad og tillatelse, og relevante krav i byggt teknisk forskrift (TEK17) gjelder. Lenke: <https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/vesentlig-endring>

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er en altan. 22,5 rv 0,91m Det er dels betong og tre altan i h.etg. på ca. 22,5 m<sup>2</sup> i betong, med trekkverk med liggende spiler > 2 cm mellom, høyde på 0,91 meter. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 1-lags glass og 2-lags glass. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, antatt rupanell som undertak og tett kaldtloft. Taket ca. 7 ° har steinbelagte stålplater antatt med undertak av trod og papp. Det er besiktiget fra taket. Det er ukjent hvilken taktekkning som er lagt, men ut fra takvinkel vet en at f.eks. Planja har flere produkter som kan legges mellom 3,6° til 8°, tar forbehold om at det er noe tilsvarende som er lagt som taktekkning her. Impregnert tretrapp, rekkverk av tre. Trapp til kjeller uten rekkverk. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Takrenner og nedløp er av metall. Beslagkledd pipe. Det er tre platting på terreng 44,2 m<sup>2</sup> som ligger inntil boligen, overbygd med ca. 1/2-part av arealet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong, Is tkareg far grunn mur i h.etg. Det er utvendig mursteinspipe, vedovn og sotluke ute. Gulvet er av betong, og veggene består av plater mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Svært begrenset tilkomst til vegger. Innvendig har gulv av parkett, laminat, flis, betong og beleg. Veggene er utført med tapet, panelplater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonspærre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Trekkverk er ca. 0 83 meter høyt. Innvendige dører er malte, glatte dører og finerdører. Fukt på overflater i kjeller, kan gi rom for skadeinsekter, men ikke observert ved vår befaring, eller opplyst om.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › H.Etasje › Bad 4,5 m<sup>2</sup>  
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: < 7, dvs tørt ved vår befaring. Det foreligger ingen dokumentasjon, på bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg(skadet) m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 15 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Baderomstapet på vegger. Innredning, servant, badekar og Naturlig avtrekk.

### Våtrom › Kjeller › Bad 3,0 m<sup>2</sup>

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,5, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 5mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj, ikke avtrekk.

### Våtrom › Kjeller › Vaskerom 4,4 m<sup>2</sup>

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, pga murvegger. Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Malt betong på gulv, soil sluk, lokalt fall. Mur på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert klosett, og vegghengt servant. Det er naturlig avtrekk inntil bad, ikke til luft. På gulv på vegger og malt tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det er innvendige vannledninger av gløddede kobberør (bøyelige med plastylse). Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### Brannutstyr m.m.:

Det er krav om brann slokker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

#### Varme:

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

#### El-/Teleanlegg:

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Det foreligger det el-tilsynsrapport ifølge eier fra 2022, ikke fremlagt. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

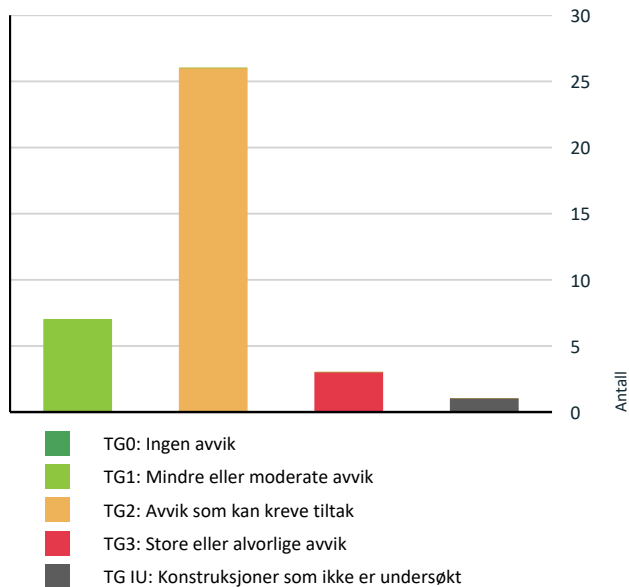
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger.

### Garasje

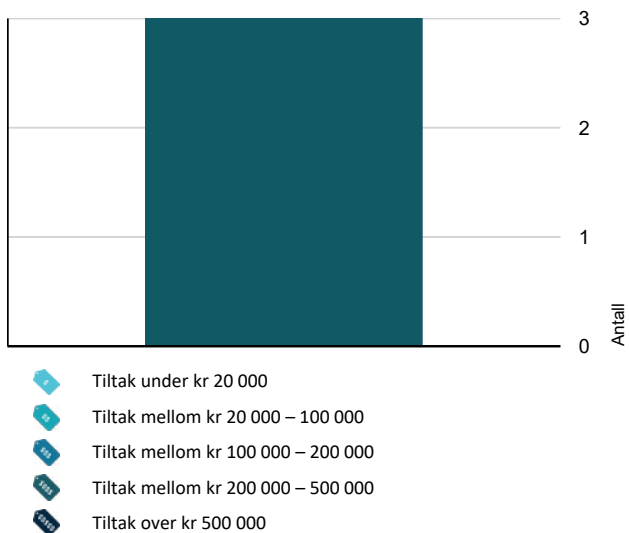
- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > H.Etasje > Bad 4,5 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad 3,0 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 4,4 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 4,4 m<sup>2</sup> > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Toalettrom > H.Etasje > Toalettrom 2,2 m<sup>2</sup> > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 12,5 m<sup>2</sup> > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 12,5 m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale (gardiner) er for liten og øker risikoen for overoppheting og selv antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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

! Det er anbefalt med oppgradering av en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, ved evt renovering av boligen.

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1969

### Kommentar

Iflg. EDR/eier

### Anvendelse

Bolig har fortiden vært utleid.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG2 Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Det er tre plattinger på terreng 44,2 m<sup>2</sup> som ligger inntil boligen, overbygd med ca. 1/2-part av arealet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på treverk/tredekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling må til.



### TG2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Det er en altan. 22,5 rv 0,91m Det er dels betong og tre altan i h.etg. på ca. 22,5 m<sup>2</sup> i betong, med trekkverk med liggende spiler > 2 cm mellom, høyde på 0,91 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på treverk/tredekke.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rengjøring og overflatebehandling må til.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utkraget balkong/altan i betong fra byggeår går inn over innredede boligrom, men ikke observert noe kondensproblemer eller fukt ved stikkprøver ved vår befaring.



## 1 TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 1-lags glass og 2-lags glass.

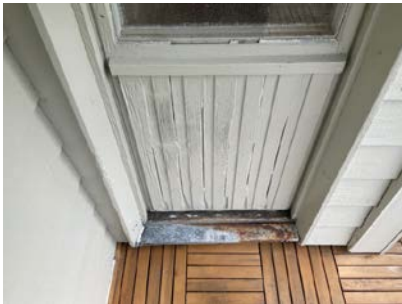
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Værslitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, antattrupanel som undertak og tett kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taket ca. 7 ° har steinbelagte stålplater antatt med undertak av trod og papp. Det er besiktiget fra taket. Det er ukjent hvilken takteking som er lagt, men ut fra takvinkel vet en at f.eks. Planja har flere produkter som kan legges mellom 3,6° til 8°, tar forbehold om at det er noe tilsvarende som er lagt som takteking her.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Impregneret tretrapp, rekkverk av tre. Trapp til kjeller uten rekkverk.

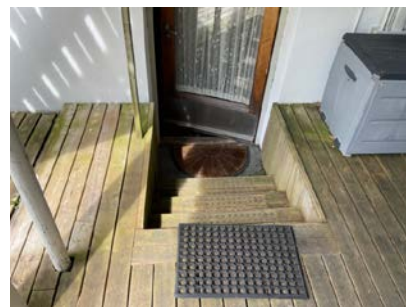
### Vurdering av avvik:

- Noe bratt stigning far altan til terreng. Samt trapp til kjeller har lav fri høyde.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Fare for fall, og skader.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rengjøring og overflatebehandling må til.



## **TG 2** Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## 📍 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



## 📍 TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Beslagledd pipe.

### Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner av metall, samt rust, og manglende fall da det står vann i takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
- Takrenner må påregnes utskiftet pga alder og dårlig fall.

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### 1 TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Innvendig har gulv av parkett, laminat, flis, betong og belegg.

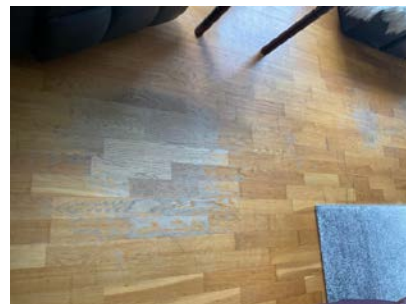
Årstall: 1969

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



### 1 TG 2 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, panelplater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

Årstall: 1969

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklimate, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklimate, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.



## Radon

### Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Fukt på overflater i kjeller, kan gi rom for skadedyr, men ikke observert ved vår befaring, eller opplyst om.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Is tkareg far grunn mur i h.etg.

### Vurdering av avvik:

- Betongdekker inn i mot innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader, i form av kondensproblemer med kuldebro problemer.

### Konsekvens/tiltak

- Betongdekke fra byggeår som går inn over innredede boligrom, kan gi kondens-/fukt problemer, men ikke observert noe ved befaring. Innredningsgrad og bruken av rommene, påvirker også dette.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er utvendig mursteinspipe, vedovn og sotluke ute.

### Vurdering av avvik:

- Fuktskade rundt innvendigtak, ikke målt førøyet verdier.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale(gardiner) er for liten og øker risikoen for overoppheting og selv antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.



## 📍 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene består av plater mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Svært begrenset tilkomst til vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukning av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp. Trekkverk er ca. 0 83 meter høyt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

H.ETASJE > BAD 4,5 M<sup>2</sup>

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon, på bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg(skadet) m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 15 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomstapet på vegger. Innredning, servant, badekar og Naturlig avtrekk.

Årstill: 1969

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



# Tilstandsrapport

## H.ETASJE > BAD 4,5 M<sup>2</sup>

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: < 7, dvs tørt ved vår befaring.



## KJELLER > BAD 3,0 M<sup>2</sup>

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 5mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj, ikke avtrekk.

Årstall: 1969

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD 3,0 M<sup>2</sup>

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,5, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring



## KJELLER > VASKEROM 4,4 M<sup>2</sup>

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Malt betong på gulv, soil sluk, lokalt fall . Mur på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk.

Årstall: 1969

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## KJELLER > VASKEROM 4,4 M<sup>2</sup>

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, pga murvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

## H.ETASJE > KJØKKEN 12,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1969

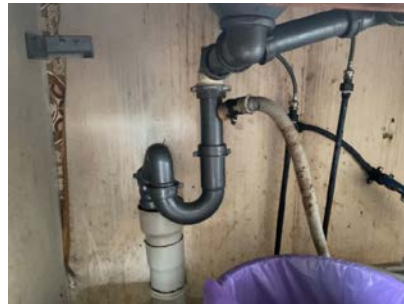
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Innredning er generelt utidsmessig, men er brukende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.
- Og utskifting vil være forventet.

# Tilstandsrapport



## H.ETASJE > KJØKKEN 12,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1969

#### Vurdering av avvik:

- Gammelt avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Utfra alder bør kanal og ventilator skiftes ut.



## TOALETTROM

### H.ETASJE > TOALETTROM 2,2 M<sup>2</sup>

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

På gulv på vegger og malt tak.

Årstall: 1969

# Tilstandsrapport

## H.ETASJE > TOALETTROM 2,2 M<sup>2</sup>

### TG 1 Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Gulvmontert klosett, og vegghengt servant

Årstill: 1969



## H.ETASJE > TOALETTROM 2,2 M<sup>2</sup>

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk inn til bad, ikke til luft.

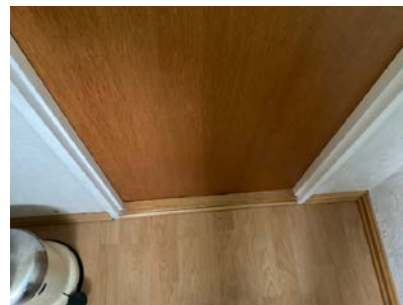
Årstill: 1969

#### Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

#### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Skader eller korrosjon kan føre til redusert funksjon og levetid, med risiko for svikt eller lekkasjer i anlegget.



## 1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2024



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er krav om brann slokker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.



## 1 TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Det foreligger det el-tilsynsrapport ifølge eier fra 2022, ikke fremlagt. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

## Vurdering av avvik:

- Det er anbefalt med oppgradering av en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, ved evt renovering av boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



## 🔧 TG 2 Innvendige vannledninger

## Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

## Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

## 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen med relativt høy alder, fra byggeår

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er i Betongstein, med detaljer med teglstein, og med stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1969.

### Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det må tas høyde for utbedringstiltak siden det er svært usikkert om anlegget fungerer i dag, og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 1 Terrengforhold

### Beskrivelse

I hovedsak flat form. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent type, fra 1969, med slamavskiller og overløp til grøft. Vannledning er av ukjent type, fra 1969, og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale(gardiner) er for liten og øker risikoen for overoppheting og selv antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er anbefalt med oppgradering av en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, ved evt renovering av boligen.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

I bruk som garasje

**Byggeår**

1970

**Kommentar**

Antatt

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Betongsåler og -gulv på grunn av fastemasser. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Takstoler teknet med bølgeblekk. Vippeporter i tre.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p style="text-align: center;"><b>232 m<sup>2</sup>/232 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig: 2 Hall m/trapp, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Vindfang, 2 Uinnredet kjellerrom, Gang, Vaskerom, Matkjeller, Verksted</i></p> <p><i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 29 m<sup>2</sup></i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 2 200 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 4 600 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: right;"><b>Markedsverdi</b> <b>2 200 000</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 200 000</b></p>

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Myrevegen 101 ,6170 VARTDAL 96 m <sup>2</sup> 1904 4 sov	09-09-2025	1 550 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>14 352</b>
2 Myrane 48 ,6170 VARTDAL 113 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	16-11-2023	1 500 000	<b>1 250 000</b>		1 250 000	<b>11 062</b>
3 Årsetdalen 95 ,6170 VARTDAL 132 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	09-06-2021	1 150 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>10 985</b>
4 Fossholvegen 20 ,6170 VARTDAL 160 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	19-07-2023	1 790 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>9 688</b>
5 Vartdalsstranda 908 ,6170 VARTDAL 228 m <sup>2</sup> 1953 6 sov	30-05-2019	2 200 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>9 211</b>
6 Gullikgarden 10 ,6170 VARTDAL 151 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	22-09-2025	1 750 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>8 594</b>
7 Myrevegen 15 ,6170 VARTDAL 141 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	21-12-2020	1 270 000	<b>1 120 000</b>		1 120 000	<b>7 943</b>
8 Grønnevetbrauta 18 ,6170 VARTDAL 244 m <sup>2</sup> 1917 6 sov	21-10-2025	2 490 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>7 869</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	12 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>37 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>290 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 4 090 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>
--	------------	------------------

# 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

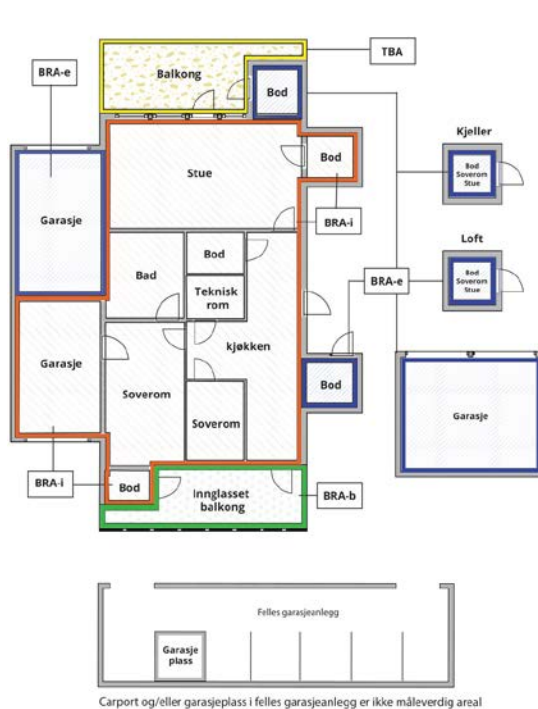
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
H.Etasje	131			131	23
Kjeller	101			101	44
<b>SUM</b>	<b>232</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
H.Etasje	Hall m/trapp 19,3 m <sup>2</sup> , toalettrom 2,2 m <sup>2</sup> , bad 4,5 m <sup>2</sup> , soverom 15,9 m <sup>2</sup> , soverom 10,2 m <sup>2</sup> , stue 45,1 m <sup>2</sup> , kjøkken 12,5 m <sup>2</sup> , spisestue 14,5 m <sup>2</sup>		
Kjeller	Vindfang 3,5 m <sup>2</sup> , hall m/trapp 27,3 m <sup>2</sup> , uinnredet kjellerrom 7,0 m <sup>2</sup> , uinnredet kjellerrom 16,0 m <sup>2</sup> , bad 3,0 m <sup>2</sup> , soverom 9,2 m <sup>2</sup> , soverom 9,1 m <sup>2</sup> , gang 6,4 m <sup>2</sup> , vaskerom 4,4 m <sup>2</sup> , matkjeller 3,7 m <sup>2</sup> , verksted 11,2 m <sup>2</sup>		

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 28,6	

### Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Jan-Norvald Jønsson Arnt Even Sætre	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	99	109		0	1144.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sætre 12

#### Hjemmelshaver

Sætre Arnt Even

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	99	121		0	304 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sætre 12

#### Hjemmelshaver

Arnt Even Sætre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sætrevegen på Vartdal. Med gangavstand til barneskole, barnehage og nærbutikk. Med utsikt over Vartdalsfjorden og naturterreng like ved. Og med omtrent 14 minutt med bil til Festøy ferjekai. Omtrent 21 km til Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 31 km til Volda, 29 km til Moa, og 39 km til Ålesund. 25 km til Hovden flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Plannavn: Områdeplan for deler av Vartdal sentrum, Plannavn: Områdeplan for deler av Vartdal sentrum, Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, Feltbetegnelse BFS14.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, med hageanlegg med plener og beplantninger.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, den 01.01.1969, med 1 boenhet iflg. eiendomsregisteret.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon RTK-0110, Ikrafttredelsesdato 20.04.2006, Plannavn; Kommunedelplan for Vartdal.

### Bebyggelsen

Dagens bebyggelse er spredt landlig bebyggelse og jordbruks område, som er regulert til : Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Slik at mer bebyggelse er påregnelig.

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0085/26	
Selger 1 navn	
Amt Even Sætre	
Gateadresse	
Sætre 12	
Poststed	Postnr
VARTDAL	6170
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1969
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	58
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Forsikring
Polise/avtalenr.	4273995

Document reference: 3-0085/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AES

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plomberet?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

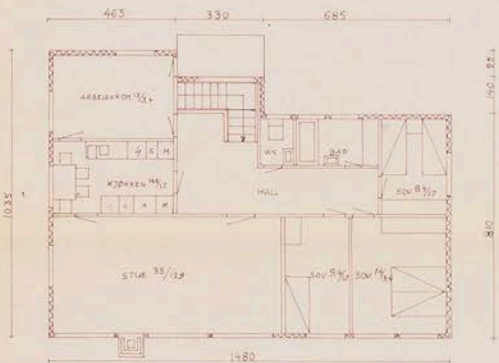
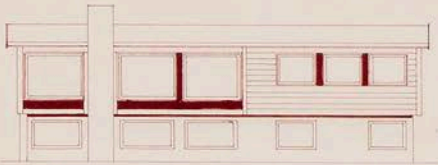
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Even Sætre	61edeb4f476410c50175c8 2b841020337f3aab60	19.06.2026 07:45:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0085/26

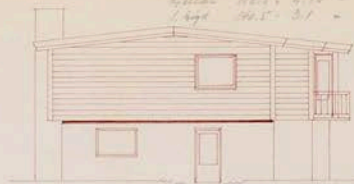
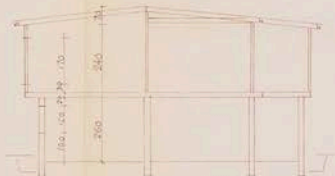
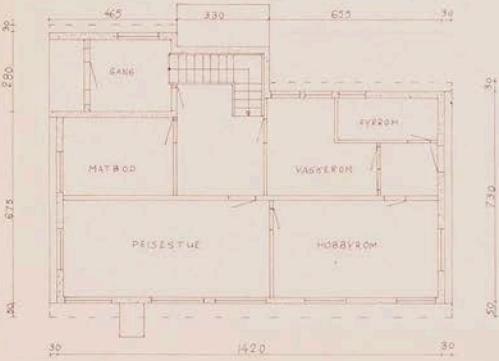
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Etasje  
 Kjøkken 2,50 x 4,00 = 10,0 m<sup>2</sup>  
 = 2,50 x 4,00 = 10,0  
 3,30 x 6,50 = 21,5  
 2,10 x 6,50 = 13,7  
 18,0  
 118,5 m<sup>2</sup>

1. etasje 10,75 x 14,30 = 153,75 m<sup>2</sup>  
 = 5,30 x 14,30 = 75,81  
 18,0 x 8,15 = 146,70  
 140,3 m<sup>2</sup>

Etasje 10,50 x 9,40 = 98,70 m<sup>2</sup>  
 1. etasje 10,50 x 8,10 = 85,05 m<sup>2</sup>  
 180,75 m<sup>2</sup>



Planene godkjent på det vilkår som byggesektet har sett. Jfr. vedlagte utskrift og merkeader på tekening og byggesøknad.  
 Stempled tekening, byggesøknad og utskrift av byggesektet sitt vedtak skal alltid være tilstede på byggeplassen.

ØRSTA BYGGERAD .....19.....

*Jonas Brantstam*

TYPE 1003 125m <sup>2</sup>
MÅL 1:100
S. ULSTEIN.

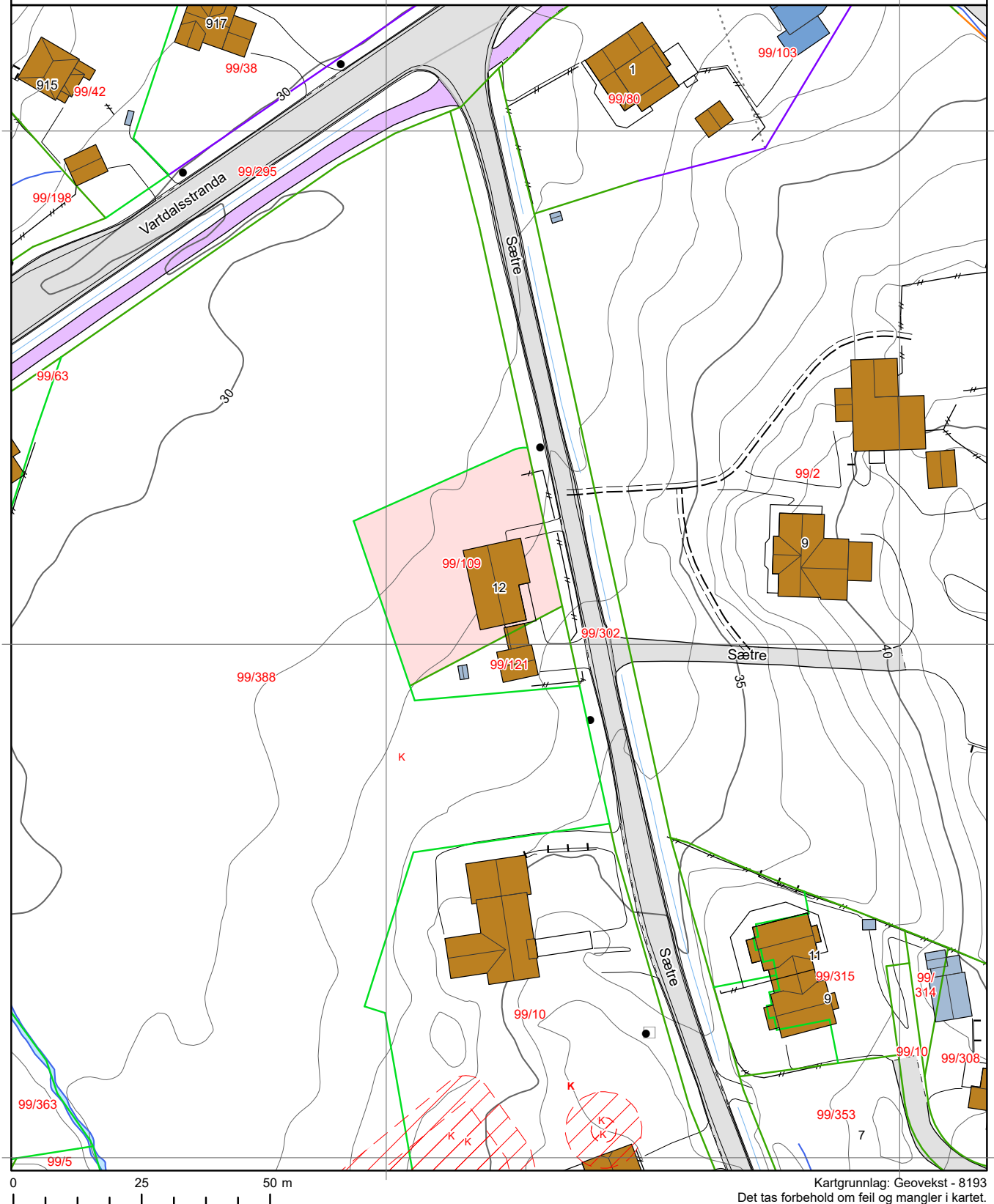
Kommune: 1520 Ørsta  
 Eiendom: 1520/99/109/0/0

## Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste







Målestokk 1:1000  
 Dato: 28.5.2026









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



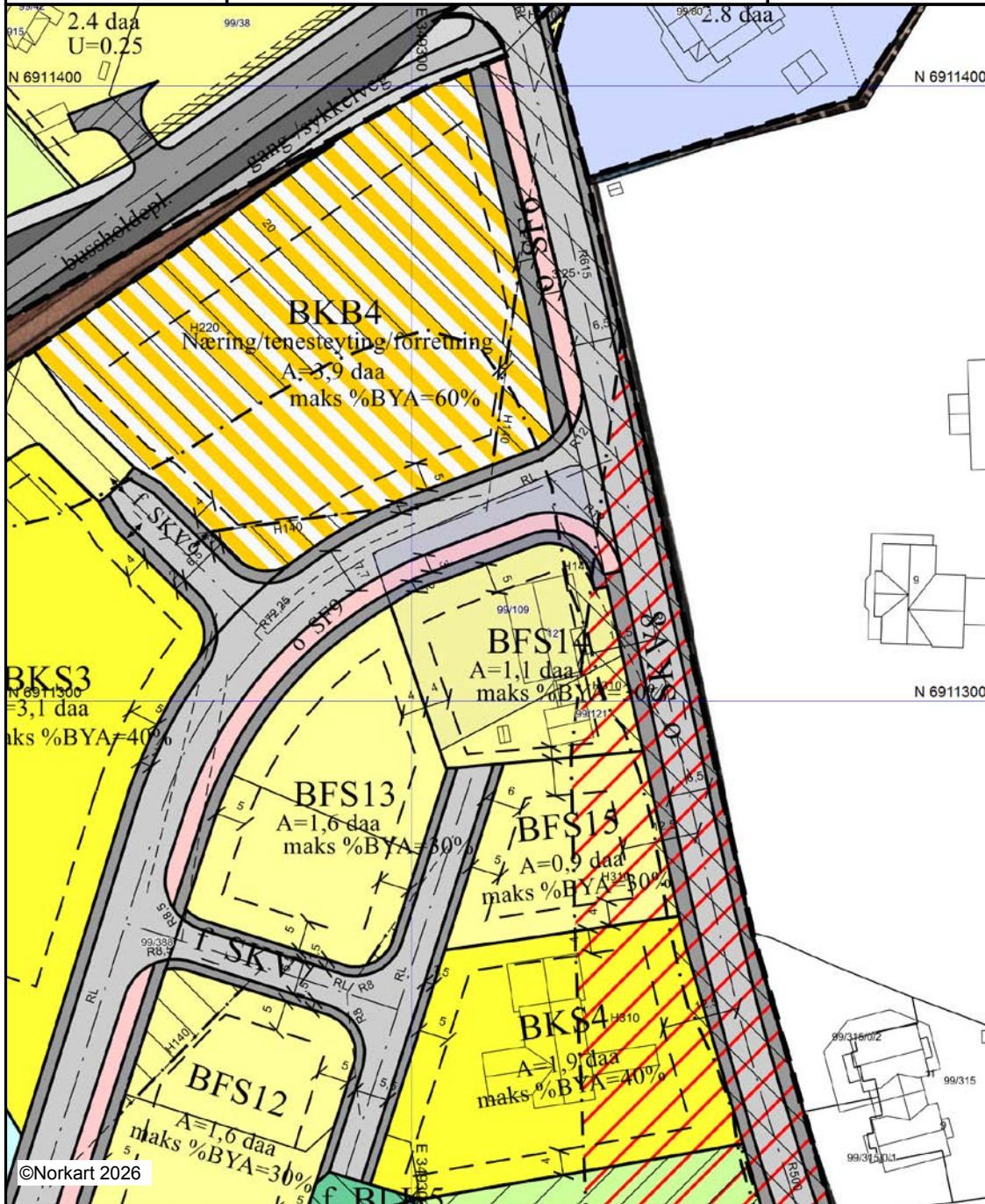
Ørsta kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 99/109  
Adresse: Sætre 12  
Utskriftsdato: 28.05.2026  
Målestokk: 1:1000














































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift breidde
	Frittliggjande småhusbuseiend	Abc	Påskrift radius
	Område for forretninger	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)</i>			
	Område for jord- og skogbruk		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Kjøreveg		
	Annan veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Busshaldeplass		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>			
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Leikeplass		
	Kombinert byggje- og anleggsformål		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Køyreveg		
	Fortau		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Grøntstruktur		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</i>			
	Jordbruk		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr		
<i>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
	Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Infrastrukturgrense		
	Angittomsynsgrense		
	Bandleggingsgrense noverande		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggjegrænse		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		



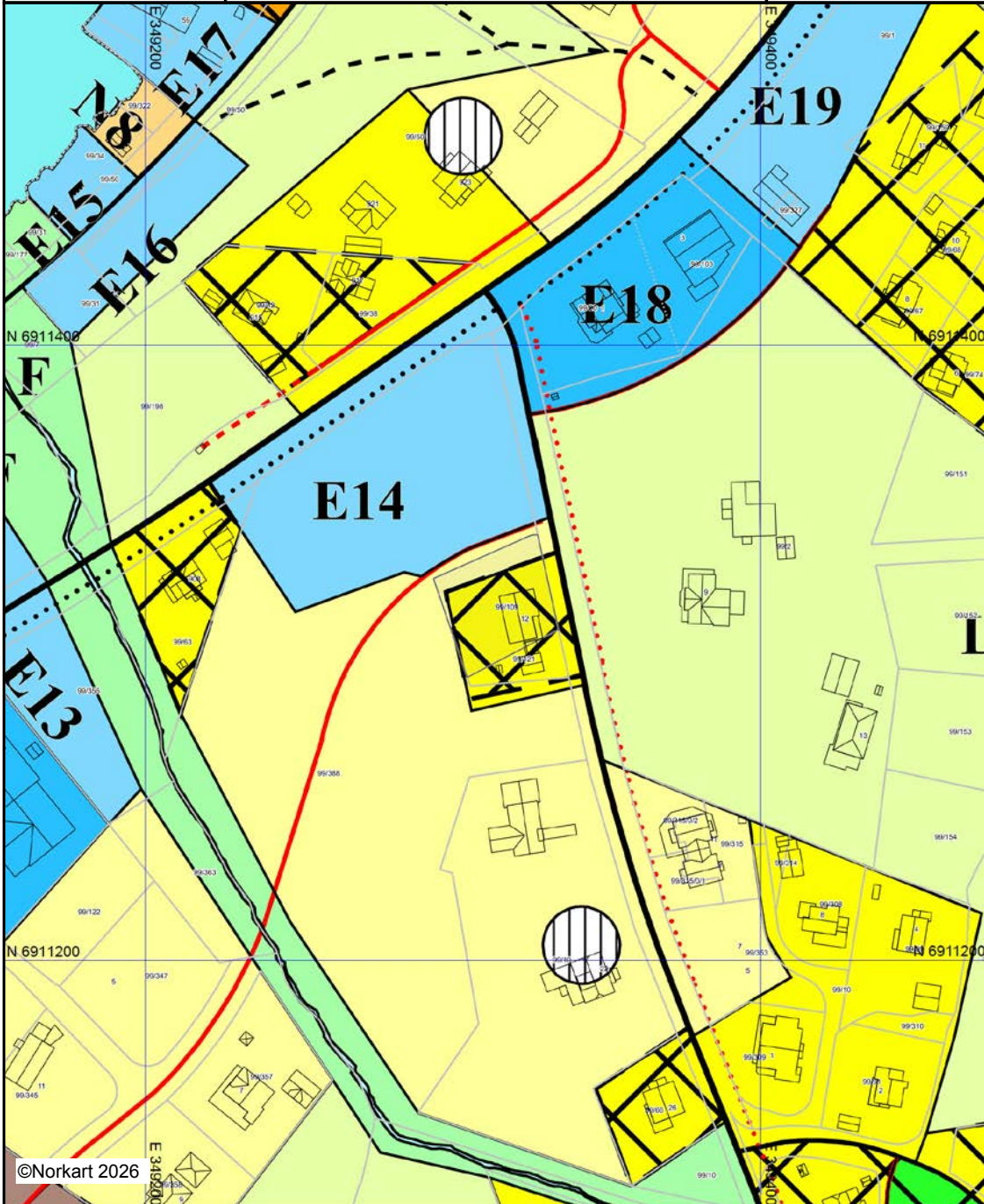
Ørsta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 99/109  
Adresse: Sætre 12  
Utskriftsdato: 28.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

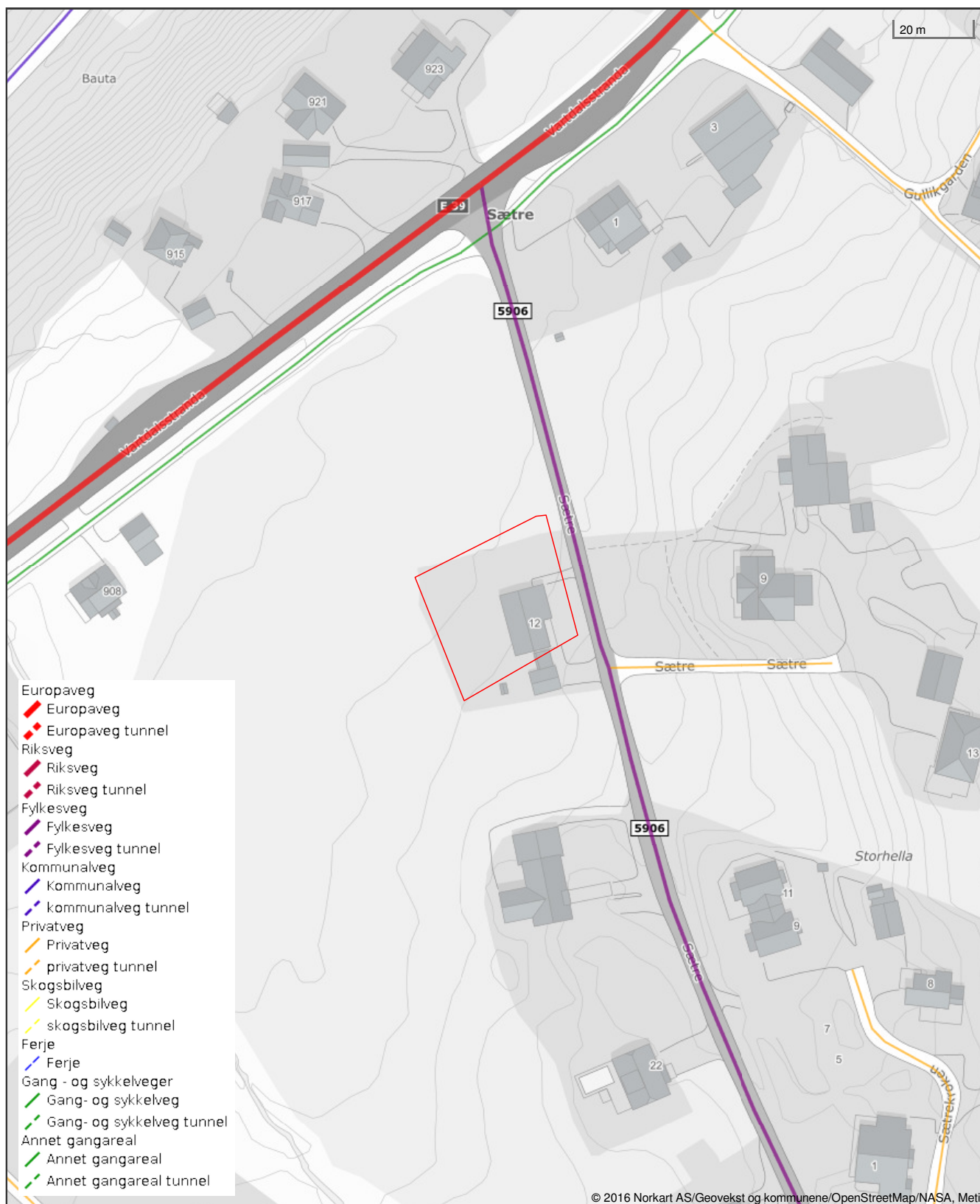
-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Senterområde - framtidig
-  Erverv - nåværende
-  Erverv - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  LNF-område
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag - framtidig
-  Grense for restriksjonsområde
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planens begrensnings
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Ahc: Kommune(del)plan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 1520 - 99/109//



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.

# Nabolagsprofil

Sætre 12

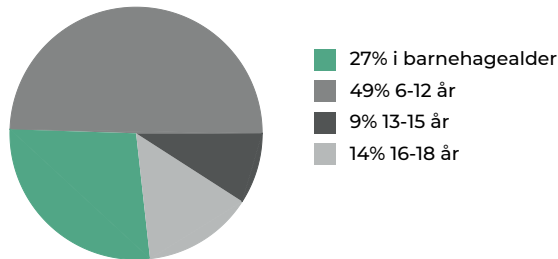
## Offentlig transport

🚏 Sætre Linje 101, 351	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	23 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 45 min 🚗

## Skoler

Vartdal skule (1-10 kl.) 87 elever, 7 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Ørsta videregående skule 350 elever, 24 klasser	19 min 🚗 21.3 km
Volda videregående skule 490 elever, 19 klasser	31 min 🚗 30.6 km

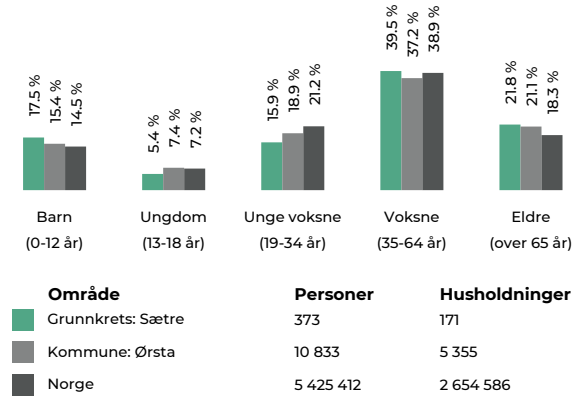
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vartdal barnehage (1-5 år)	10 min 🚶 0.9 km
----------------------------	--------------------

## Dagligvare

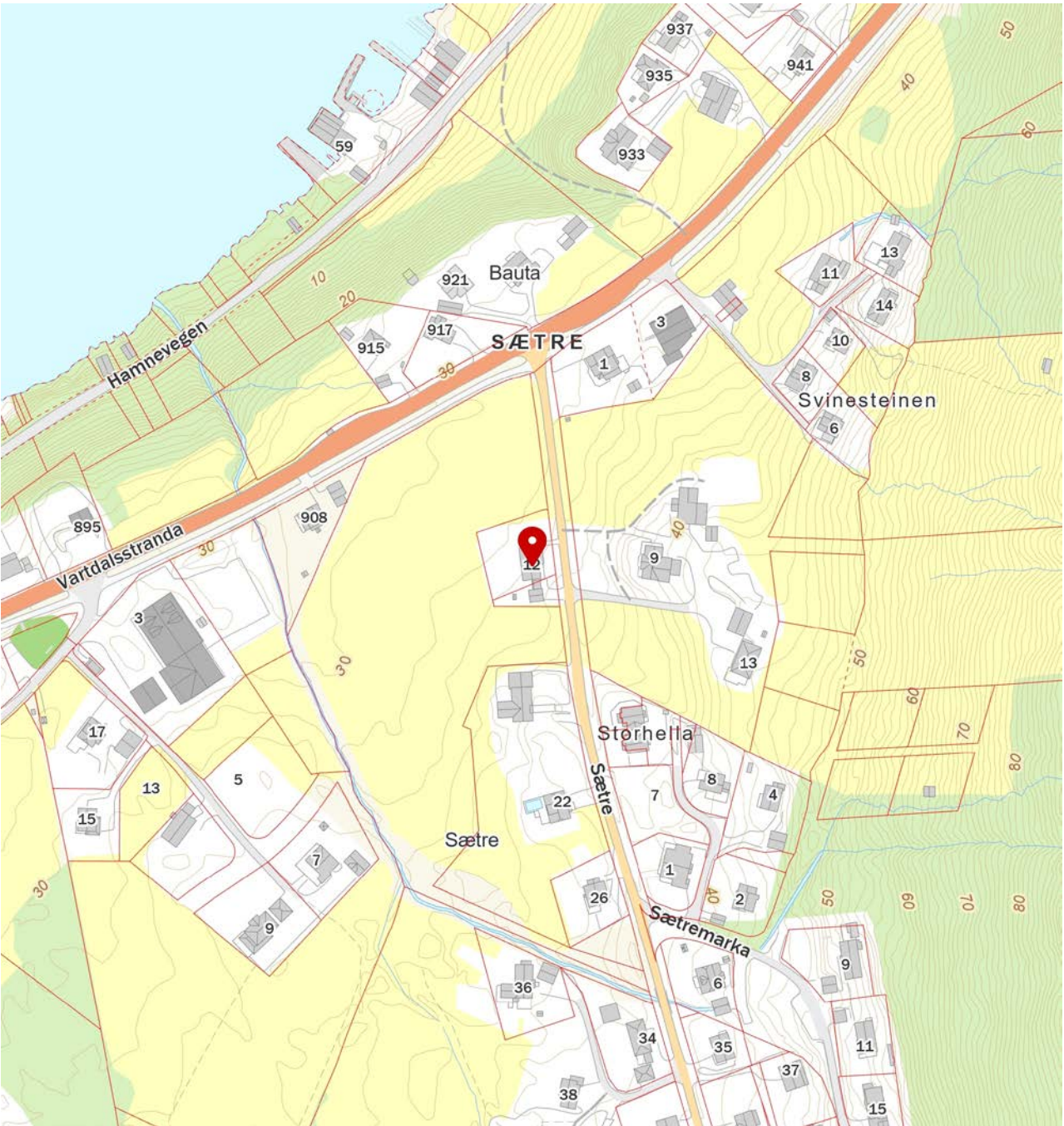
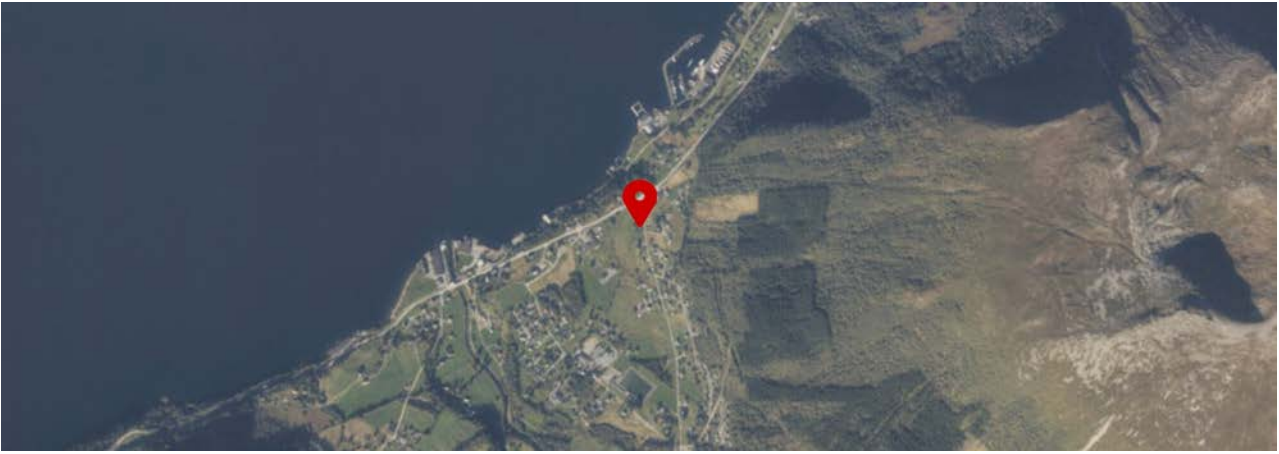
Spar Vartdal Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
---	-------------------

## Sport

⚽ Vartdal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 🚶 0.7 km
🏊 Topp Trening Ørsta	17 min 🚗
🏊 Aktiv trening Ørsta	18 min 🚗



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

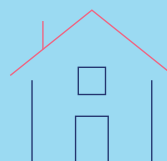
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0085/26

Adresse: Sætre 12, 6170 VARTDAL, gnr. 99, bnr. 109 og 121 i  
Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)