

Vatnedalsvegen 139

HOVDENAKK-VATNE

notar



Prisantydning Kr 1 390 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland
BRA-i/BRA Total 83/86 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Vatnedalsvegen 139

Hytte beliggende i naturskjønne omgivelser |
Kort avstand til skiområde og til ferskvannssjø |
God stand og idyll

Adresse	Vatnedalsvegen 139 6156 ØRSTA
Prisantydning	Kr 1 390 000,-
Omkostninger	Kr 53 740,-
Totalpris	Kr 1 443 740,-
BRA-i/BRA Total	83/86 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - innland
Byggeår	1972
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til Vatnedalsvegen 139!

Søker du roen og idyllen med en hytte på fjellet, med kort avstand til ferskvanns sjø og til Ørsta eller Volda? Da er dette en hytte du bør sjekke ut.

Fritidsboligen har en landlig beliggenhet med turområder rett ved, det er også en kort kjøretur til skibakke og løyper på Bondalseidet.

Hytten er på et plan og inneholder to soverom med flere sengeplasser, stue med flere soner, romslig kjøkken, badarom og bodareal. Pent opparbeidet uteområde med terrasse og naturen rett ved. Solceller for strøm og egen pumpe for vann.

For dem som ønsker søndagsvisning må det gis beskjed til megler seinest lørdag den 15 november kl. 12:00 for påmelding. Da blir det 12:00-13:30 på søndag den 16 november.

Hytten har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	87

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



En landlig beliggenhet en kort kjøretur unna Ørsta og Volda



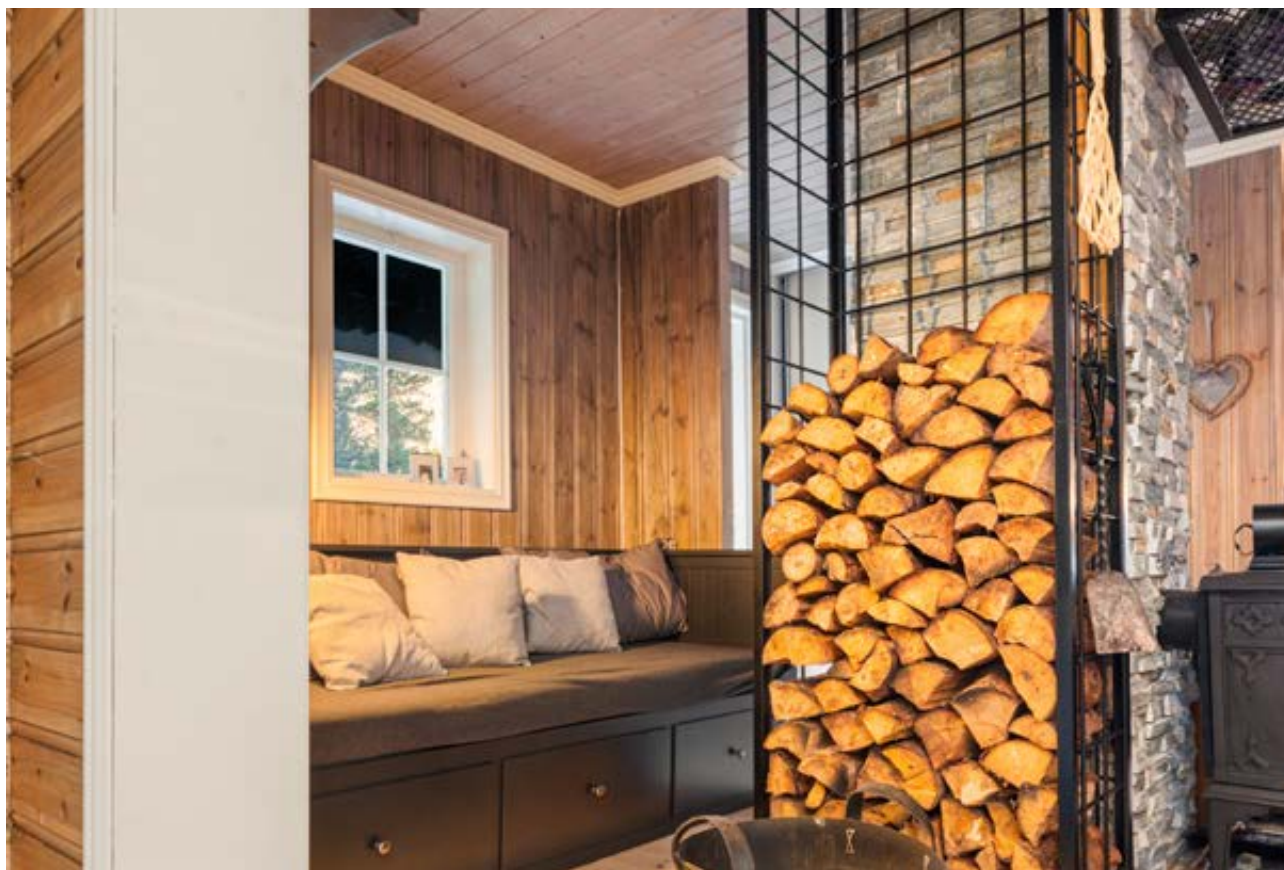
Hytten har overbygd inngangsparti



Innvendig har hytten følelsen av en modernisert klassisk hytte



Flere stuer, her en med vedovn



En åpen og luftig planløsning



Det er laga til spiseplass hvor det er plass for et romslig spisebord

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsboligen ligger på en fraskilt tomt i skogteig i Vatnedalen, Ørsta. Området er ideelt for friluftsliv med nærhet til turterreng og Vatnevatnet, som gir gode muligheter for naturopplevelser.

Avstanden til Ørsta sentrum er ca. 12 km, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter. For de som ønsker å utforske mer av regionen, er det ca. 44 km til Ulsteinvik, 59 km til Fosnavåg, og 53 km til Hareid.

Adkomst til eiendommen skjer via gangvei over annen eiendom, med parkering tilgjengelig ved offentlig vei. Det er viktig å merke seg at den offentlige veien har vært vinterstengt de siste årene, noe som kan påvirke tilgjengeligheten i vintermånedene.

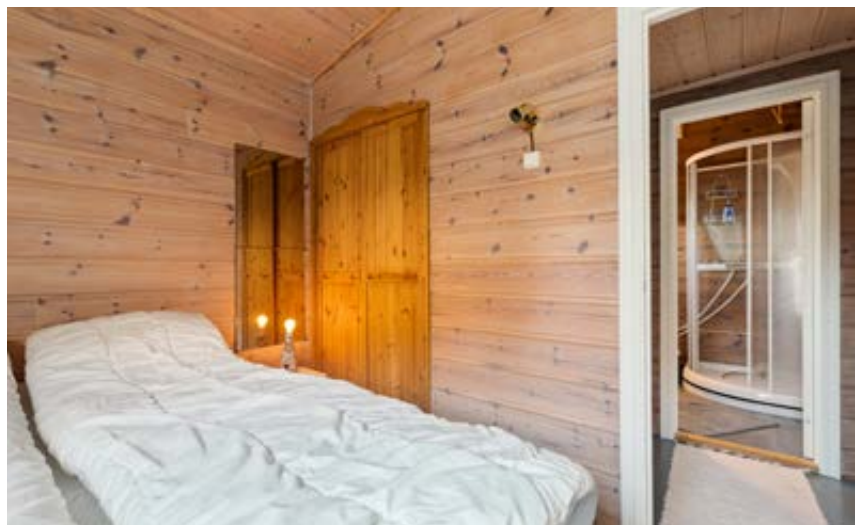
ADKOMST

Fra Ørsta sentrum, E39 tar du i rundkjøringen av mot fylkesvei 655, Parkvegen og følg veien 4,7km. Ta så til høyre inn på Dalevegen, du fortsetter på Fv 655, og følg veien 5,6km. Ta så av til høyre inn på Vatnevegen og følg veien i 530m. Ta så til venstre og følg veien 1,4km. Det er en parkeringslomme i nærheten av hytten.

Adkomst til eiendommen skjer via gangvei over annen

eiendom.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vatnedalsvegen 139, 6156 ØRSTA

OPPDRAKSNUMMER

3-0224/25

SELGER

TERJE MONG KORSNES

MATRIKKE

Gårdsnummer 39, bruksnummer 35, , ideell andel 1/1.
i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 900 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt i skrånende terreng på skogteig i Vatnedalen. Terrenget rundt hytte er i hovedsak skogkledd, noe våtlendt. Tomta er med gangsti fra offentlig veg. Opparbeida med plattinger rundt/ved hytte, noe steinbelagte områder, forstøtningsmurer i naturstein.

Statnett si 420KV kraftlinje går gjennom Vatnedalen og passerer dermed bak(sørøst) for eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.10.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

FRITISBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent. Tilbygget fra 1997 er fundamentert på punktfundamenter av impregnerte rundstolper.

Bygningen har en grunnmur av betong, med leca/lettklinker i tilbygget fra 2007.

Systemet for fuktsikring og drenering er fra byggeårene 1972 og 2007.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning som fasade.

VINDUER/DØRER

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Ytterdøren og altandøren er malte med 2-lags glass, mens bi-inngangsdøren er malt og har 1-lags glass.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjoner. Taktekingen er utført med pappshingel. Utvendig er taket avsluttet med vindskier, loddbord, og har delvis synlig taktro og delvis panelkledning under takutstikk. Det er også overbygg ved uteplassene.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av metall. Pipebeslaget er i metall med en krage i rustfritt metall.

ALTAN/TERRASSE

Eiendommen har altaner og plattinger mot sør og nord. Plattingen mot nord har et trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter og er innfestet mot ytterveggene, med terrassebord som overflate. Altanene og plattingene ved inngangen mot sør har bjelkelag med terrassebord. Rekkverket er en trekonstruksjon med liggende spiler.

UTVENDIG BOD

Et bod/uthus er bygget opp på en eksisterende altan/platting. Det har vegger i bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjonen har sperrer med ensidig fall, taktro av trebord og takteking av asfalttakshingel. Takrennesystem og beslag er i metall. Bygget har et malt trevindu med to-lags glass og utvendige sprosser, samt en malt formpresset ytterdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Større deler av takteking i asfalt-takshingel har passert halvparten av forventa brukstid.

Overgang takteking over tilbygg 1997 og opprinnelig bygg med svak håndverksmessig utførelse (ikke bruk av beslag, det er fuga rikelig i overgang kledning takteking)

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

· Det er avvik:

Det er påvist nedløp avslutta ved terreng, nevner her hjørne sørvest. Vann bør ledes bort fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning mot grunnmur (jf. også punkt krypkjeller, grunnmur, terrengforhold). Eier opplyser at dette er utbedra etter befaringsdag.

Takrenne bakside står med vann befaringsdagen.

Pipekledning har avflassa og til dels korroderte overflater.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, deler av kledning er ikke lufta ihht. dagens krav. Tilsvarende gjelder at deler av kledning ikke har musesperre/musebånd.

På parti over tak tilbygg 1997 er det kledning som ikke er malt etter arbeid utført 2025.

- Utvendig - Takkonstruksjon/utvendige deler

Avvik: · Det er avvik:

Utvendige deler er stedvis med avslitt maling, enkelte deler er ubehandla impregnerte materialer.

Det er påvist noe begynnende råte i nedre del av understøttelse for frambygg/overbygg ved inngang

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På badet er det nylig malt, og det er tegn på at trevirket mot glasset har vært utsatt for fukt/innvendig kondensering.

Enkelte vinduer har avvikende innsettsdetaljer.

Svertesopp og værslitasje er observert på vinduene tilhørende stue. Det anbefales oppfølging og vedlikehold for å hindre videre utvikling.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Defekt vrider altandør.

Bi-inngangsdør med tegn til innvendig kondensering, fuktopptak i karm og utvendig værslitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider. jf. bilder.

Det blei under besiktigelse fra takstingeniør bemerka en ulikhet i farge/nyanse ved limtrebjelke i tak stue, mot overgang opprinnelig bygg. Eier opplyste at det ikke har vært sett tegn til fukt ved innvendig overflatebehandling eller utvendig taktekking i området (2025).

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

· Det er avvik:

Overflater på pipe i stue(skiferflis eller lignende) er med noe gjenstående arbeider og stedvis svak håndverksmessig utførelse skiferflis (større gliper etc)

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

Det er påvist stedvis skjoldete overflater på grunnmur

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

· Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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

Det er målt 17% i fuktkvoteprosent i gulvbord ved pipe.

Takstingeniør merker typisk "kjellerlukt" i fritidsboligen ved ankomst.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm, og noen har gjenstående arbeid.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Det er observert muselort flere steder i fritidsboligen, jf. også eiers egenerklæringsskjema.

- Våtrom - Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er fuktsøkt på tilgjengelige overflater, uten at åpenbare avvik knyttet til fukt er påvist. Badet er gitt tilstandsgrad 3 og anbefaling om fornying, da det er har høy alder og det er ikke sluk eller tettesjikt.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: · Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har noe gjenstående arbeid som manglende sokkel-list og overgang benkeplate/vegg.

Gasskomfyr er ikke tilkobla gass befæringsdagen. Det er ikke dokumentert at løsninga med gasskomfyr, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: · Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats.

Det er opplyst at det ikke er søkt om tillatelse for vanninstallasjon/avløp fra denne.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

· Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats, det er opplyst at vanninstallasjon/avløp ikke er søkt om.

Deler av avløpsrøra er påregnelig eldre/passert med en halvparten av forventa brukstid

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er avvik:

Arbeid er opplyst utført som egeninnsats. Det er ikke dokumentert at løsninga med gassoppvarming, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se også terrengforhold, rom under terreng og krypkjeller.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

· Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekke i grunnmur i kjøkken.

Det er påvist tegn til noe undergraving av grunnmur/fundament på sørhjørnet(under altan).

På rundstolpene som bærer tilbygg fra 1997 er det stedvis tegn til noe råte i nedre del av stolpene. Stolpene har grove tverrsnitt og bør ha tilstrekkelig kapasitet, men alle stolper bør undersøkes nærmere når areala under er tilgjengelig.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: · Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

· Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Eier opplyser han ikke bruker anlegget ved fare for frost. Arbeida 2013-2015 opplyst utført som egeninnsats.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Anlegget er i følge eier ikke søkt om.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Partier av trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng/grunnen

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Det er avvik:

Det er begrensa innsyn til vurdering av skille mot det fri (tilbygg 1997) på grunn av lagring av gjenstander/tilkomst muligheter. Observasjoner fra tilgjengelig sted viser avvik som utettheter i vindspærre.

Se egne punkt vedrørende fundamentering, fukt, krypkjeller, påvist muselort etc.

- Våtrom - Etasje > Bad > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er med høy alder, har ikke tettesjikt eller sluk. En

samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: I fritidsboligen er det påvist åpenbare avvik som at eier opplyser om utført egeninnsats, at det er ukjent historikk/utførelse, dette underbygger behovet for en utvida el.kontroll.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Fritidsboligen ble kjøpt i 2012.

Hvor lenge har du eid fritidsboligen? 13 år og 5 måneder.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eg monterte vass klosett

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert tett tank for wc

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

Ja

Beskrivelse: Ja har sett mus

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytta nedre del av hyttetake

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025:

- Skifta taktekking på tilbygg fra 1997. I følge eier er det lagt underlagspapp og asfalt-takshingel. Skifta en del taktro i den forbindelse med dette, rundt tidligere luftesjakt fra tidligere toalett/"snurredo".
- Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i fritidsboligen, nye og montert i 2025.

2015:

- Montert vanlig vannklosett tilkobla nedgravd septiktank, tett. Omtrentlig årstall jf. eier.
- Åpna opp hyttevegg mot dagens plassering kjøkken. Montert nyere brukt kjøkkeninnredning. Omtrentlig årstall jf. eier.
- Innvendig overflateoppussing med beis/maling

2012:

- Noe utskiftning av gulvbord gjort i åra før 2012, usikkert årstall. Dette blei i følge dagens eier gjort i forbindelse med en forsikrings sak, ukjent videre historikk.

2007:

- Hytte er tilbygd bakover/mot sørøst ca 2007, arbeida er ikke søkt om.

1997:

- Hytte er tilbygd mot nordvest ca 1997, jf byggemeldte tegninger 1996

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Kommuneplan datert 16.12.1991 er den som er gjeldende for området. Ingen regulering iht. kart.

OPPVARMING

Gassoppvarming for varmtvann. Ellers elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering langs offentlig vei på parkeringslomme i nærheten av hytten. Det er plass til 2-3 biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har gangadkomst via annen eiendom. Parkering på annen eiendom, med adkomst fra offentlig veg. Offentlig veg har siste åra vært vinterstengt. Parkering ved offentlig vei, gangsti over gnr/bnr 39/7 sin eiendom.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra vannkilde i området (utenfor eiendommen), det er montert trykkvannspumpe i aggregathus/bod, og innlagt sommervann i hytte. Vannkilde er vann fra terreng.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp til terreng/grøft eller lignende, toalettavløp via septiktank, med overløp til grøft, jf. opplysninger fra eier. Septiktanken er av glassfiber, opplyst volum ca 2500, og med overløp til grøft. Septiktank

er fra 2015.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hytten sine grenser har en feilmargin på 200-500 centimeter. Dette innebærer at hytten som er plassert i et hjørne av tomten kan være utenfor grensene til eiendommen. Kjøper overtar risikoen med det her. Hvis eldre gjerde viser grensene er hytten innafor grensene.

Radonmåling

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

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

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

BRA-i 83 kvm: Stue/kjøkken, bad, 2 soverom og 2 bod
TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

Bod/uthus:

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Kjøkken i stue/kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er gasskomfyr. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra ca. 2015. Det mangler sokkel-list og overgang mellom benkeplate og vegg. Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk, men er utstyrt med vindusventiler og veggventil. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er fra tilbygget fra 1997 og har malte trebord på gulvet, og beiset/overflatebehandlet trepanel på vegger og i skråtak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett fra etter 2012, servantinnredning, speil med overlys, veggskap og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler. Gassfyrte varmtvannsoppvarming er plassert i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig gulv av trebord og fliser. Betonggulv i bod.

Vegger: Veggene har i hovedsak trepanel.

Himling: Innvendige tak har i hovedsak trepanel.

Det er noe gjenstående arbeider på overflatene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast som åpen installasjon. Det er innlagt trykkvann på bad, men ikke lagt opp vann i kjøkken. Utvendige stoppekraner er plassert på terreng. Eier opplyser at vannledningene er fra årene etter 2012.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, hvor deler er fra årene etter 2012. Ifølge eier er avløp fra klosett ført til tett tank, mens øvrig avløp er ført til grunnen.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.
- Varmtvannstank: Fritidsboligen har gassoppvarming for varmtvann. Anlegget er fra ca. 2020.
- Elektrisk anlegg: Installasjon med 2 kurser og sikringer i bod, som blir forsynt fra generator/bensinaggregat. I tillegg er det et separat anlegg for solcelle med tilkobling mot batteri, som har 2 lyspunkt.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i fritidsboligen, montert i 2025.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

AREALER

BRA - i: 83 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 32 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

BOD/UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/plattinger.

Enkelte av romma i fritidsboligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 390 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 453,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer feiing. Fordeles på 4 terminer, med forfall i februar, mai, august og oktober i henhold til hjemmesiden til Ørsta kommune. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 508,- for fritidshus kategori 3, med levering til fellespunkt for 2025, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ørsta kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 206,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

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

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

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 232 851,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 390 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 34 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 53 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 443 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1520/39/35:

03.12.1966 - Dokumentnr: 3980 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:39 Bnr:7

23.12.1966 - Dokumentnr: 4164 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1520 Gnr:39 Bnr:7

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Forklaring: Kjøperen har veirett fra fylkesveien til tomten og rett til å ta vann overfor tomten. Ellers ingen retter i

hovedbruket.

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

GRUNNBOKSDATO

03.11.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER 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

19.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Digital markeds pakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men

kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

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

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

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

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

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

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://](https://notar.no/personvern.aspx)

notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

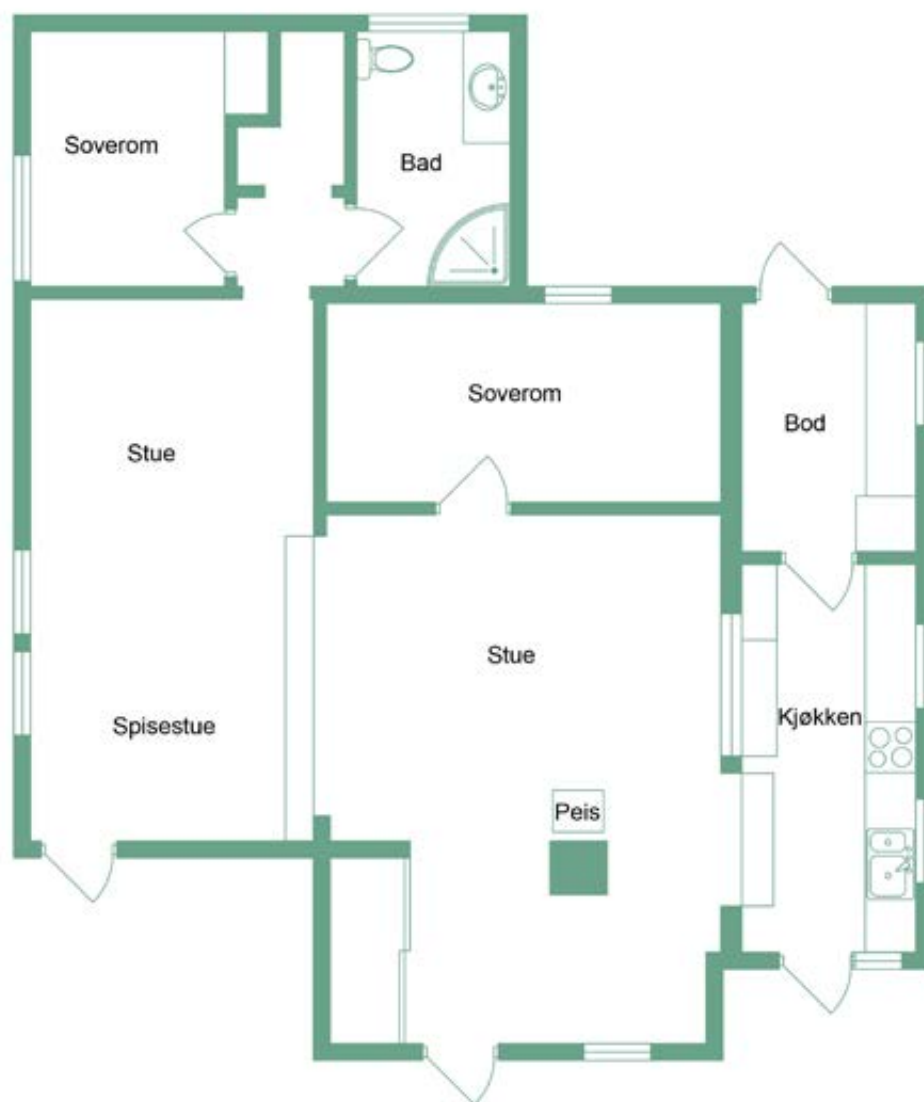
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Vatnedalsvegen 139

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VATNEDALSVEGEN 139

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Godkjente bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vatnedalsvegen 139 , 6156 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 39, bnr. 35

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 21552-1242

Referansenummer: EJ7664

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan, med nivåforskjeller mellom ulike byggetrinn. På eiendommen er det også utvendig bod.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag i metall, krage i rustfritt metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har påregnelig sperrekonstruksjoner, i de ulike byggetrinn. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, delvis synlig taktro under takutstikk, delvis kledd med panel under takutstikk. Overbygg ved uteplasser. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Bi-inngangsdør malt med 1-lags glass, malt utførelse. Fritidsboligen har altaner og plattinger mot sør og mot nord. På altan/platting mot nord er det trebjelkelag fundamentert på punktfundament, samt innfesting mot yttervegger. Overflater av terrassebord. Altaner/plattinger ved inngang/mot sør er med bjelkelag med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av trebord og fliser. Betonggulv i underordna rom/bod. Veggene har i hovedsak trepanel. Innvendige tak har i hovedsak trepanel. Opprinnelig fritidsbolig fra 1972 er med trebjelkelag over krypkjeller. Tilbygg 1997 har bjelkelag på piler. Tilbygg fra 2007 er med betonggulv. Det er trinn ned fra opprinnelig del til de to tilbygga. Boligen har elementpipe. Ildsted og sotluke i stue. Innvendig har boligen fyllingsdører, i hovedsak malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
"Hyttebad" i enkel standard med malte trebord på gulvet, beisa/overflatebehandla trepanel på veggene og i skråtak. Badet er innreda med gulvmontert toalett, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med veggventiler. Gassfyrt varmtvannstank/varmtvannsoppvarming er plassert i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er gasskomfyr. Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk, det er vindusventiler og veggventil i kjøkken-del.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, åpen installasjon. Innlagt trykkvann på bad. I kjøkken er det ikke lagt opp vann. Det er utvendige stoppekraner på terreng utenfor aggregathus/bod. Det er avløpsrør av plast, deler er fra åra etter 2012. Boligen har naturlig ventilasjon med vegg og vindusventiler. Fritidsboligen har gassoppvarming for varmtvann. Fritidsboligen har i følge eier en installasjon med 2 kurser(sikringer i bod), som blir forsynt fra generator/bensinaggregat. Videre er det i følge eier et separat anlegg for solcelle m/tilkobling mot batteri, denne delen har 2 lyspunkt/orienteringslys. Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i fritidsboligen, nye og montert i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra 1972 og ca 2007. Bygningen har betonggrunnmur og leca/lettklinker i tilbygg ca 2007. Tilbygg 1997 fundamentert punktfundamenter av impregnerte rundstolper, påregnelig fra tidligere altan. Forstøtningsmur på tomta er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er opplyst av eier om septiktank med overløp til grøft. Vannkilde er vann fra terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

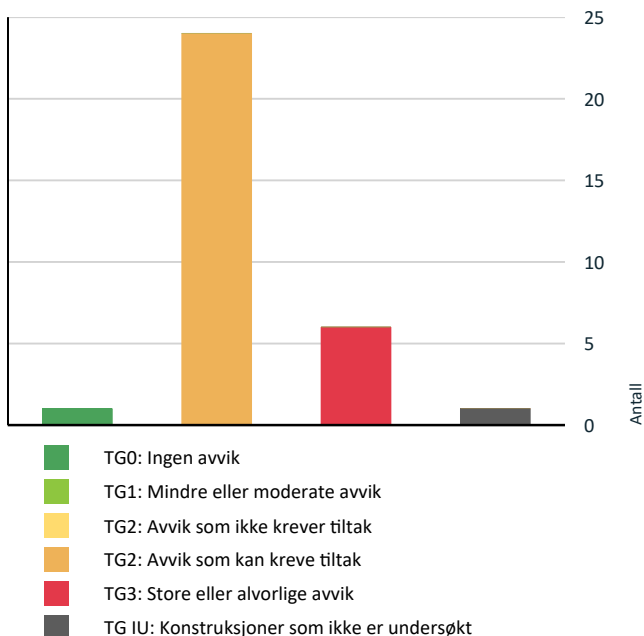
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fra kommunens arkiv er det mottatt tegninger knytta til bygging av altan samt utvidelse mot nordøst, til dels bygd opp på førsnevnte altan. Hytte er seinere utvida på baksida ca 2007, tegninger foreligger ikke og arbeida er i følge eier ikke omsøkt. Det er åpna opp/ombygd til 1 soverom i opprinnelig del, åpna opp/endra bæring i opprinnelig yttervegg mot dagens kjøkken.

Anbefaler å ta kontakt med Ørsta kommune for utfyllende informasjon og avklaring for om mulig å kunne søke de søknadspliktige endringene godkjent.

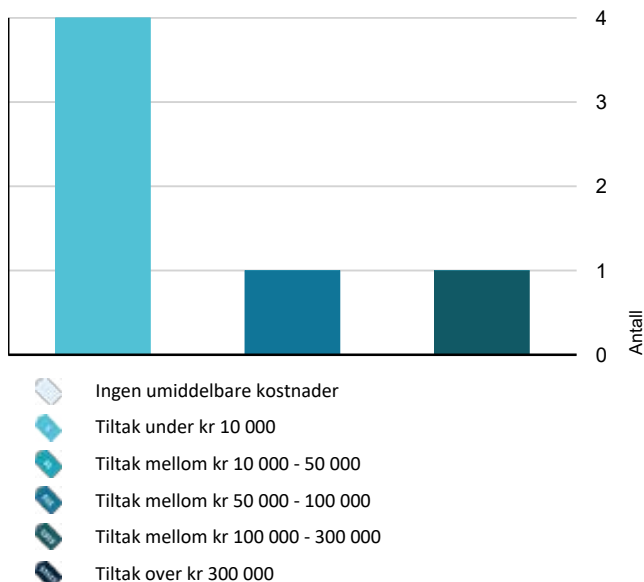
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygningen er tilbygd i 1997 og 2007.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Skifta takteking på tilbygg fra 1997. I følge eier er det lagt underlagspapp og asfalt-takshingel. Skifta en del taktro i den forbindelse med dette, rundt tidligere luftesjakt fra tidligere toalett/"snurredo".
2015	Modernisering	Montert vanlig vannklosett tilkobla nedgravd septiktank, tett. Omtrentlig årstall jf. eier.
2015	Modernisering/o mbygging	Åpna opp hyttevegg mot dagens plassering kjøkken. Montert nyere brukt kjøkkeninnredning . Omtrentlig årstall jf. eier.
2015	Modernisering	Innvendig overflateoppussing med beis/maling
2012	Vedlikehold	Noe utskiftning av gulvbord gjort i åra før 2012, usikkert årstall. Dette blei i følge dagens eier gjort i forbindelse med en forsikringssak, ukjent videre historikk.
2007	Tilbygg	Hytte er tilbygd bakover/mot sørøst ca 2007, arbeida er ikke søkt om.
1997	Tilbygg	Hytte er tilbygd mot nordvest ca 1997, jf byggemeldte tegninger 1996

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekking er påregnelig med ulik alder, der deler regnes med være fra før 1997, deler fra ca 2007 og deler er opplyst skifta i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Større deler av takteking i asfalt-takshingel har passert halvparten av forventet brukstid.

Overgang takteking over tilbygg 1997 og opprinnelig bygg med svak håndverksmessig utførelse (ikke bruk av beslag, det er fuga rikelig i overgang kledning takteking)

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Eier har gjennomført utbedring på deler av tilbygg fra 1997 etter fukt/råteskade rundt tidligere luftehatt fra bad.

Anbefaler nærmere undersøkelse og lokale utbedringer av overgang takteking jf. nevnt punkt, da slike detaljer er punkt som kan være utsatte for inndrev/fuktinntrenging.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Overgang takteking-vegg, tak over tilbygg 1997

Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag i metall, krage i rustfritt metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er påvist nedløp avslutta ved terreng, nevner her hjørne sørvest. Vann bør ledes bort fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning mot grunnmur(jf. også punkt krypkjeller, grunnmur, terrengforhold). Eier opplyser at dette er utbedra etter befaringsdag.

Takrenne bakside står med vann befaringsdagen.

Pipekledning har avflassa og til dels korroderte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eventuelle pålegg fra kommunen om etablering av tilkomst feier må etterkommes.

Lokale utbedringer av pipebeslag, utskiftning kan bli nødvendig for å lukke avvik. Rensk og lokale utbedringer av takrennesystem for å unngå stående vann, som vil kunne gi punktvis lekkasjer og påkjenning på loddbord og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Takrenne står med vann



Pipekledning/pipehatt, avflassing og korrosjon

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, deler av kledning er ikke lufta ihht. dagens krav. Tilsvarende gjelder at deler av kledning ikke har musesperre/musebånd.

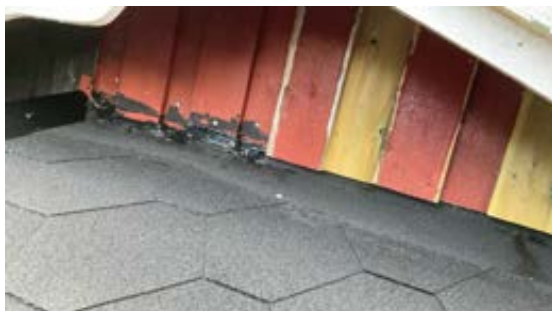
På parti over tak tilbygg 1997 er det kledning som ikke er malt etter arbeid utført 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når kledning på eldre deler skal skiftes, bør en sikre at utførelse blir ihht. dagens krav med tanke på lufting og musesperre. Per i dag må en regne med tiltak med sikring mot mus/skadedyr for å redusere/fjerne utfordring med at disse tar seg inn i fritidsboligen, jf. eget punkt.

Kledningen over tak på tilbygget fra 1997 må overflatebehandles.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har påregnelig sperrekonstruksjoner, i de ulike byggegrinn. I stue er det synlig limtrebjelke i møne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon, om mulig. Etablering av kryp-tilkomst til opprinnelig del kan vurderes for å kunne holde denne delen av takkonstruksjonen under oppsikt.

TG 2 Takkonstruksjon/utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, delvis synlig taktro under takutstikk, delvis kledd med panel under takutstikk. Overbygg

Tilstandsrapport

ved uteplasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige deler er stedvis med avslitt maling, enkelte deler er ubehandla impregnerte materialer.

Det er påvist noe begynnende råte i nedre del av understøttelse for frambygg/overbygg ved inngang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av utvendige deler for å hindre fuktopptak og forringelse av materialene.

Begynnende råte i understøttelse for frambygg/overbygg bør utbedres for å forhindre videre utvikling av råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte- og fuktskader.



Fukt/råte i nedre del av stolpe v/overbygd inngang

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Enkeltvindu fra 1973, de fleste påregnelig fra ca 1997 og ca 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På badet er det nylig malt, og det er tegn på at trevirket mot glasset har vært utsatt for fukt/innvendig kondensering.

Enkelte vinduer har avvikende innsettsdetaljer.

Svertesopp og værslitasje er observert på vinduene tilhørende stue. Det anbefales oppfølging og vedlikehold for å hindre videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

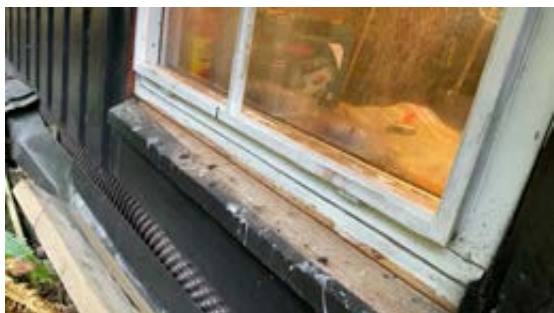
Tilstandsrapport

Utførelser med avvik på innsettingdetaljer medfører økt risiko for vanninntrenging og skader i vindusdetaljer og vegg.

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med.

Avvik som punktering av glass kan være vanskelig å se, ut fra alder må slike avvik kunne forventes oppstår.

Se også punkt vedrørende ventilasjon.



Vindu uten beslag på vannbrett



Værslitasje, svertesopp

Dører

Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Bi-inngangsdør malt med 1-lags glass, malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Defekt vrider altandør.

Bi-inngangsdør med tegn til innvendig kondensering, fuktopptak i karm og utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Bi-inngang bør skiftes i en samla vurdering. jf. nevnte avvik og alder/type.

Tiltak med utbedring av vrider altandør må regnes med.



Tegn til at fukt trekker inn mot dør



Værslitasje bi-inngangsdør mot bod/aggregat

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har altaner og plattinger mot sør og mot nord. På altan/platting mot nord er det trebjelkelag fundamentert på punktfundament, samt innfesting mot yttervegger. Overflater av terrassebord.

Altaner/plattinger ved inngang/mot sør er med bjelkelag med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Partier av trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng/grunnen

Konsekvens/tiltak

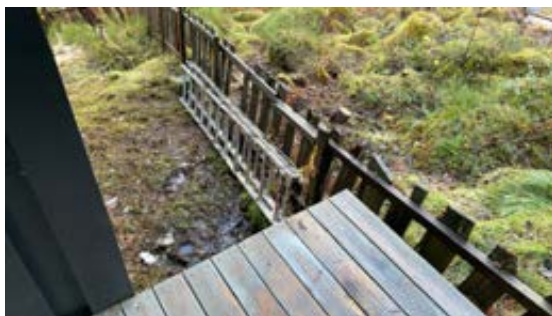
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkshøyde 85 cm, påregnelig oppført på et tidspunkt da kravet var 90 cm (i dag er kravet 100 cm på tilsvarende altan). Om en skal utbedre vil heving/ending av rekkverk måtte regnes med.

Vedlikehold av terrassebord og rekkverkskonstruksjoner må påregnes (vask, ny vurdering, utskifting skadde deler, forbehandling, overflatebehandling).

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3(manglende rekkverk på parti med fallhøyde, nordside).

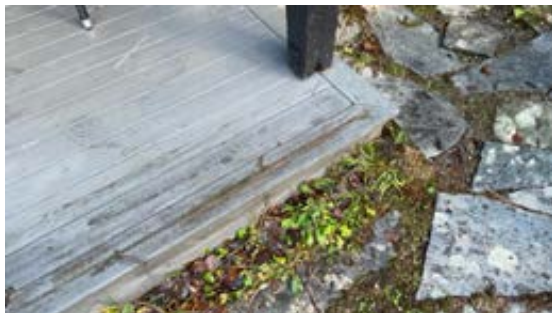
Kostnadsestimat: Under 10 000



Platting nord, værslitt overflate, fallhøyde



Oversiktsbilde



Værslitasje, konstruksjoner montert mot/nærme grunnen

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det i hovedsak gulv av trebord og fliser. Betonggulv i underordna rom/bod. Veggene har i hovedsak trepanel. Innvendige tak har i hovedsak trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider. jf. bilder.

Det blei under besiktigelse fra takstingeniør bemerka en ulikhet i farge/nyanse ved limtrebjelke i tak stue, mot overgang opprinnelig bygg. Eier opplyste at det ikke har vært sett tegn til fukt ved innvendig overflatebehandling eller utvendig takteking i området (2025).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fritidsboligen har i hovedsak normal bruksslitasje, men det vil også være behov for tiltak med utbedring/vedlikehold.

Tilstandsrapport



Gjenstående arbeid



Gjenstående arbeid

Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig fritidsbolig fra 1972 er med trebjelkelag over krypkjeller. Tilbygg 1997 har bjelkelag på pilarer. Tilbygg fra 2007 er med betonggulv.

Det er trinn ned fra opprinnelig del til de to tilbygga.

Stikkprøvemålinger:

40 mm høydeforskjell over 2 meter, og 80 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue/kjøkken, del fra 1972)

12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken, 2007)

30 mm høydeforskjell over 2 meter, og 60 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom 1972)

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 15 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue 1997)

Vurdering av avvik:

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

Det er begrensa innsyn til vurdering av skille mot det fri (tilbygg 1997) på grunn av lagring av gjenstander/tilkomst muligheter. Observasjoner fra tilgjengelig sted viser avvik som utettheter i vindsperre.

Se egne punkt vedrørende fundamentering, fukt, krypkjeller, påvist muselort etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Høydeforskjeller tilstandsgrad 3:

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse/kartlegging av hele boligens gulv (etter at innbo er fjerna), dette vil kunne gi grunnlag for utarbeiding av kostnadsestimat på oppretting av gulvoverflater.

Åpninger i vindsperre tilstandsgrad 2:

Når areala under bjelkelag mot det fri er tilgjengelig, må en gå over å feste vindsperreplater i samsvar med krav, om det skulle vise seg det ikke er feste i skjøtene, vil "kubbing"/montering av trevirke i plateskjøtene bli nødvendig. Ved bruk til lagring under, vil vindsperreplater være utsatt for skader.

Manglende tetthet i vindsperre vil kunne medføre innblåsing av kald luft i konstruksjonen med unødvendig varmetap som konsekvens. Videre vil slike åpninger(avhengig av området rundt) være utsatt for tilkomst av mus, skadedyr, fugl etc.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik gitt tilstandsgrad 3(undersøkelse og kartlegging av høydeforskjeller). Om en skal rette opp høydeforskjeller må en regne med et langt høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindsperre med åpning



Vindsperre med åpning

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Overflater på pipe i stue(skiferflis eller lignende) er med noe gjenstående arbeider og stedvis svak håndverksmessig utførelse skiferflis (større gliper etc)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med ferdigstilling og utbedring av kledning på pipe må regnes med om avvik skal lukkes, konsekvens av å ikke utføre disse arbeida er hovedsakelig kosmetisk.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke for pipe. Eventuelle pålegg fra kommunen må etterkommes.



Gjenstående arbeid



Gliper mellom element, bruk av mindre element

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er tilbygg 2007 med kjøkken og bod. Det er leca/lettklinker synlig i del som er under terreng. Gulvet er av betong, i kjøkken er det flislagte overflater. Veggene under terreng er synlig leca/lettklinker. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist stedvis skjoldete overflater på grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste skjolder kan indikere fuktnntrengning, anbefaler følge med over tid. Se også andre punkt som berører fukt.



Skjoldet overflate

1 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del fra 1972. Tilbygg fra 1997 på pilarer(tidligere altan) med luft under. Tilbygg ca 2007 er med betongplate på grunn.

Det er synlig åpning i mur i gavl nordøst(ventilasjon), eier opplyser at det er ventilasjonsåpning også i gavl sør, skjult under platting.

Krypkjeller har ingen kjent tilkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er målt 17% i fuktkvoteprosent i gulvbord ved pipe.

Takstingeniør merker typisk "kjellerlukt" i fritidsboligen ved ankomst.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

For å undersøke tilstanden nærmere må det tilrettelegges for adkomst. Når det er adkomst vil en også kunne vurdere ventilasjonsløsninga.

Fuktnivået og lukt indikerer risiko for skjulte skader som følge av fukt, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke slike eventuelle skjulte skader.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyr, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Se også punkt som "terrengforhold".



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører, i hovedsak malte.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm, og noen har gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres, og gjenstående arbeid på enkelte dører bør ferdigstilles for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er i hovedsak redusert brukervennlighet og økt slitasje. Manglende ferdigstilling på "bod-side" av dør er i hovedsak kosmetisk ut fra rommets funksjon.



Dørblad som tar i karm



Eksempel gjenstående arbeid

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort flere steder i fritidsboligen, jf. også eiers egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muselort er tegn på det har vært mus i fritidsboligen, aktivitet fra mus kan gjøre skade i bygningen, anbefaler å undersøke dette nærmere og følge opp med skadedyrbekjempelse. Det tas spesifikt forbehold om skjulte/skader mangler som følge av eventuelle skader av mus/skadedyr.



Muselort

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i et tilbygg søkt om byggetillatelse for i 1996.

Tilstandsrapport

"Hyttebad" i enkel standard med malte trebord på gulvet, beisa/overflatebehandla trepanel på veggene og i skråtak. Våtrommet har ikke dokumentert tettesjikt i badets våtsoner på vegg/gulv, og våtrommet har ikke sluk.

Badet er innreda med gulvmontert toalett, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med veggventiler. Gassfyrte varmtvannstank/varmtvannsoppvarming er plassert i rommet.

Klosett er fra etter 2012, det er også laga til alternativ pumpedusj i dusjkabinettet i seinere år, ellers fra tilbyggsåret.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). Våtrommet er med høy alder, har ikke tettesjikt eller sluk. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har utenpåliggende instillasjoner, instillasjoner er mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er fuktsøkt på tilgjengelige overflater, uten at åpenbare avvik knytta til fukt er påvist. Badet er gitt tilstandsgrad 3 og anbefaling om fornying, da det er har høy alder og det er ikke sluk eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Se eget punkt for utfyllende informasjon om behov for fornying av våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gasskomfyr.

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca år 2015, men kjøpt brukt og med noe usikkerhet til årstall.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har noe gjenstående arbeid som manglende sokkel-list og overgang benkeplate/vegg.

Gasskomfyr er ikke tilkobla gass befæringsdagen. Det er ikke dokumentert at løsninga med gasskomfyr, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør ferdigstilles sokkellist og overgang mellom benkeplate og vegg for å sikre et funksjonelt og lettstelt kjøkken, samt forhindre fuktinntrengning bak innredningen.

Det bør innhentes dokumentasjon på at installasjonen av gasskomfyr, gassbeholder og ventilasjon er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre økt risiko for feilmontering, lekkasje eller brannfare.



Gjenstående arbeid



Gjenstående arbeid

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk, det er vindusventiler og veggventil i kjøkken-del.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, åpen installasjon. Innlagt trykkvann på bad. I kjøkken er det ikke lagt opp vann. Det er utvendige stoppekraner på terreng utenfor aggregathus/bod.

Eier opplyser at vannledninger er utført som egeninnsats i åra etter 2012.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats.

Det er opplyst at det ikke er søkt om tillatelse for vanninstallasjon/avløp fra denne.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da egeninnsats uten bruk av rørlegger kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader.

Anlegget, sett sammenheng med avløp, kan ikke regnes med er godkjent av kommunen. Anbefaler undersøke hos kommunen for status og konsekvenser.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, deler er fra åra etter 2012. Avløp fra klosett er i følge eier ført til tett tank. Øvrig avløp er i følge eier ført til grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats, det er opplyst at vanninnstallasjon/avløp ikke er søkt om.

Deler av avløpsrøra er påregnelig eldre/passert med en halvparten av forventa brukstid

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Arbeidet bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da egeninnsats uten bruk av rørlegger kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader.

Anlegget, sett sammenheng med vannledninger, kan ikke regnes med er godkjent av kommunen. Anbefaler undersøke hos kommunen for status og konsekvenser.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Sørge for gode rutiner for bruk av vegg- og vindusventiler.

Varmtvannstank

Fritidsboligen har gassoppvarming for varmtvann. Eier opplyser om alder ca 5 år.

Løsninga er frakobla gass befaringsdagen, men opplyst er fungerende.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeid er opplyst utført som egeninnsats. Det er ikke dokumentert at løsninga med gassoppvarming, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at installasjonen av gassoppvarming varmtvann, gassbeholder og ventilasjon er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre økt risiko for feilmontering, lekkasje eller brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Fritidsboligen har i følge eier en installasjon med 2 kurser(sikringer i bod), som blir forsynt fra generator/bensinaggregat. Videre er det i følge eier et

Tilstandsrapport

separat anlegg for solcelle m/tilkobling mot batteri, denne delen har 2 lyspunkt/orienteringslys.

Eier opplyser om at det er utført noe egeninnsats på delen kobla mot aggregat, men at utførelsen i hovedsak er fra forrige eierforhold og med ukjent utførelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972 Installasjonen regnes med er fra de respektive bygge/tilbyggår.

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

Nei Ukjent dokumentasjon, i hovedsak utført i tidligere eierforhold. Utført noe mindre egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Nei

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

Ja I fritidsboligen er det påvist åpenbare avvik som at eier opplyser om utført egeninnsats, at det er ukjent historikk/utførelse, dette underbygger behovet for en utvida el.kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder utvida el.kontroll, en utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i fritidsboligen, nye og montert i 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra 1972 og ca 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se også terrengforhold, rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Se også terrengforhold, rom under terreng og krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og leca/lettklinker i tilbygg ca 2007. Tilbygg 1997 fundamentert punktfundamenter av impregnerte rundstolper, påregnelig fra tidligere altan.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekke i grunnmur i kjøkken.

Det er påvist tegn til noe undergraving av grunnmur/fundament på sørhjørnet(under altan).

På rundstolpene som bærer tilbygg fra 1997 er det stedvis tegn til noe råde i nedre del av stolpene. Stolpene har grove tverrsnitt og bør ha tilstrekkelig kapasitet, men alle stolper bør undersøkes nærmere når areala under er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Riss og sprekker i grunnmuren bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Tegn til undergraving av grunnmur/fundament på sørhjørnet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere setninger eller skader.

Tegn til råte i nedre del av rundstolpene bør kartlegges nærmere, og skadede stolper bør utbedres for å sikre bæreevnen og forhindre fremtidige konstruksjonsskader.



Noe tegn til undergraving grunnmur hjørne ved inngang, nedløp avslutta like ved



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på tomte er av naturstein, vedlikehold med rengjøring og tilpasning av stein må regnes med.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring. Annen sikring kan være vegetasjon, blomsterkasser etc.

Kostnadsestimat gjelder sikring mot fall mot hardt underlag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall mot hardt underlag må sikres for å lukke avvik

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen, minimum 1:50 i en bredde på 3 meter, eller iverksette andre tiltak for å lede bort overvann.

Manglende utbedring kan føre til at overflatevann og sigvann ledes inn mot og under bygningen, noe som øker risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen, herunder krypkjeller, og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er opplyst av eier om septiktank med overløp til grøft. Vannkilde er vann fra terreng. Rørøpplegg i følge eier fra perioden 2013-2015, men noe med eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Eier opplyser han ikke bruker anlegget ved fare for frost. Arbeida 2013-2015 opplyst utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for å sikre at vannet er trygt å bruke.

Rør og ledninger som er synlige utendørs bør isoleres eller frostsikres for å redusere risiko for frostsikader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, bør det vurderes nærmere tilstandskontroll og eventuelt planlegges utskifting for å unngå plutselige driftsavbrudd eller lekkasjer.

Manglende dokumentasjon på utført arbeid og egeninnsats øker usikkerheten rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.



Opplyst vannkilde



Deler av rørøpplegg

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber, opplyst volum ca 2500, og med overløp til grøft. Septiktank er fra 2015. Opplyst plasseringer ca 8-10 meter nedenfor tilbygg 1997.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Anlegget er i følge eier ikke søkt om.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og godkjenning, samt undersøkes om nødvendige søknader er sendt til kommunen.

Manglende dokumentasjon og søknad kan medføre usikkerhet om anleggets lovlighet og funksjon, samt risiko for pålegg om utbedring eller fjerning fra kommunen.

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

På eiendommen er det stakitt-gjerde og steinplatting i dårlig forfatning, disse er ikke tilstandsvurdert men det gjøres oppmerksom på at utskiftning og tiltak med utbedring må regnes med jf. bilder.



Gjerde i dårlig forfatning



Steinplatting, ujevnheter etc

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus

**Anvendelse**

Lagring etc

Byggeår

2016

Kommentar

Ca byggeår i følge eier. Bygningen er ikke søkt om, se eget punkt vedrørende delvis plassering over eiendomsgrense. Anbefaler nærmere undersøkelse hos kommunen for avklaring.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod/uthus har bygd oppå eksisterende altan/platting. Vegger i bindingsverk. Stående kledning. Takkonstruksjon med en sperrer og ensidig fall. Taktro av trebord. Takteking av asfalttakshingel. Takrennesystem og beslag i metall. Malt tre-vindu med to-lag glass og utvendig sprosser. Malt formpressa ytterdør. Innvendige med gulvbelegg, malte plater på vegg, trepanel innvendig tak.

I boda er det plassert strømaggregat og komponenter til trykkvannspumpe og vanntilførsel. Innreda med arbeidsbenk og skap.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Bod/uthus

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi. På grunn av forhold som begrensa sammenlignbart utvalg, er det knytta noe usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åmdalen 689 ,6156 ØRSTA 48 m ² 1960 2 sov	16-03-2021	1 690 000	1 450 000		1 450 000	30 208
2 Nerhaugvegen 41 ,6156 ØRSTA 82 m ² 2002 3 sov	26-10-2021	1 980 000	1 850 000		1 850 000	22 561
3 Bureisarvegen 126 ,6165 SÆBØ 95 m ² 1998 4 sov	22-05-2024	2 100 000	1 900 000		1 900 000	20 000
4 Eidevegen 71 ,6165 SÆBØ 74 m ² 1951 4 sov	18-09-2024	1 150 000	1 000 000		1 000 000	13 514
5 Kvanndalsvegen 247 ,6156 ØRSTA 36 m ² 1968 0 sov	07-11-2022	350 000	350 000		350 000	9 722
6 Åmdalen 640 ,6156 ØRSTA 73 m ² 1952 3 sov	19-03-2025	280 000	350 000		350 000	4 795

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

Feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Ørsta kommune, avrunda	Kr.	4 500
Renovasjon fritidsbolig - stipulert	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 650 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi utebod ink. frdrag.	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. 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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

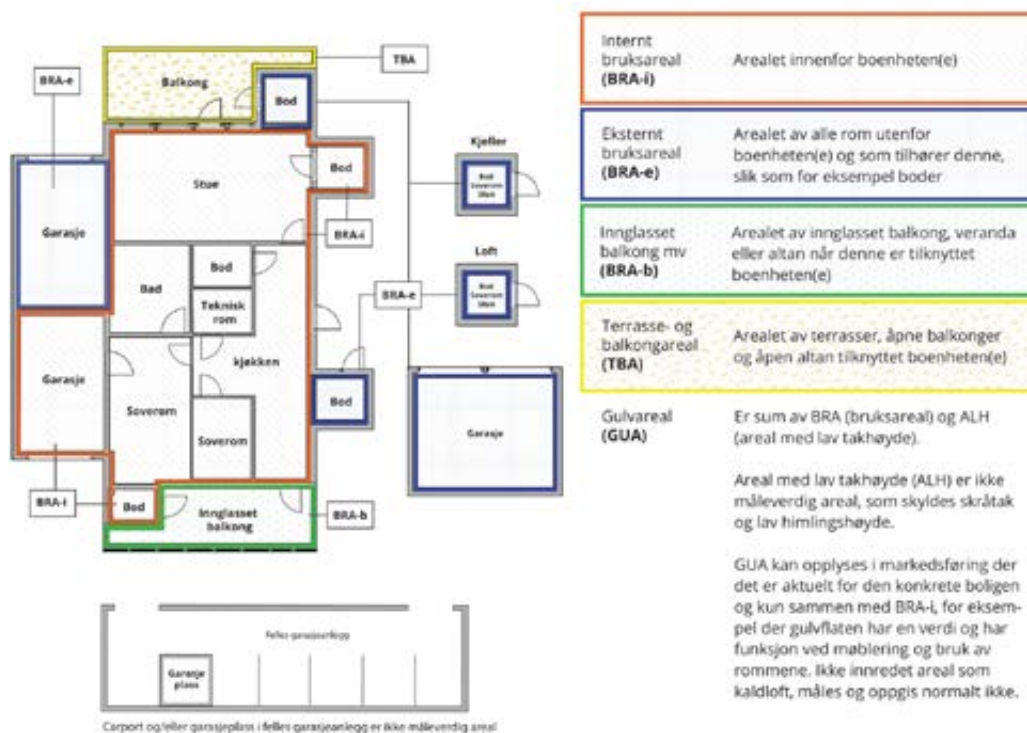
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	32
SUM	83				32
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/plattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fra kommunens arkiv er det mottatt tegninger knytta til bygging av altan samt utvidelse mot nordøst, til dels bygd opp på førsnevnte altan. Hytte er seinere utvida på bakside ca 2007, tegninger foreligger ikke og arbeida er i følge eier ikke omsøkt. Det er åpna opp/ombygd til 1 soverom i opprinnelig del, åpna opp/endra bæring i opprinnelig yttervegg mot dagens kjøkken.

Anbefaler å ta kontakt med Ørsta kommune for utfyllende informasjon og avklaring for om mulig å kunne søke de søknadspliktige endringene godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte av romma i fritidsboligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet.

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	9
Bod/uthus	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Terje Mong Korsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	39	35		0	899.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vatnedalsvegen 139

Hjemmelshaver

Korsnes Terje Mong

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig på fraskilt tomt på skogteig i Vatnedalen i Ørsta. Fritidsboligen er i turterreng og med relativt kort avstand til Vatnevatnet. Til Ørsta sentrum er det ca 12 km, til Ulsteinvik er det ca 44 km, Fosnavåg ca 59 km, til Hareid ca 53 km.

Adkomstvei

Eiendommen har gangadkomst via annen eiendom. Parkering på annen eiendom, med adkomst fra offentlig veg. Offentlig veg har siste åra vært vinterstengt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra vannkilde i området (utenfor eiendommen), det er montert trykkvannpumpe i aggregathus/bod, og innlagt sommervann i hytte. Se sjekkpunkt for ytterlig informasjon.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til terreng/grøft eller lignende, toalettavløp via septiktank, med overløp til grøft, jf. opplysninger fra eier. Se sjekkpunkt for ytterlig informasjon.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt i skrånende terreng på skogteig i Vatnedalen. Terrenget rundt hytte er i hovedsak skogkledd, noe våtlendt. Tomta er med gangsti fra offentlig veg. Opparbeida med plattinger rundt/ved hytte, noe steinbelagte områder, forstøtningsmurer i naturstein.

Statnett si 420kV kraftlinje går gjennom Vatnedalen og passerer dermed bak(sørøst) for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Deler av bygningsmassen og utvendige konstruksjoner er i følge kartoppslag delvis plassert på naboeiendom. Rekvirent opplyser på befaring at forhold knytt til bygging av aggregathus/bod er muntlig tatt opp med grunneier, men at skriftlig avtale for bruken av arealet ikke foreligger. Rekvirent opplyser også at tilbygg fra ca 2007 (som ligger mot/nærme grense, med utvendige konstruksjoner utover tomtegrense, ikke er omsøkt, det samme gjelder for aggregathus/bod.

Parkering ved offentlig vei, gangsti over gnr/bnr 39/7 sin eiendom. Avtaler om adkomst ikke lagt fram i forbindelse med takstoppdraget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra eier			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.10.2025	Dokumenter gjennomgått nevnt under	Fremvist		Nei
Tegninger tilbygg altan	25.07.1994		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg vest/nord	27.03.1996		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg ca 2007			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomskart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	15.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vegstatuskart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ7664>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0224/25	

Selger 1 navn
TERJE MONG KORSNES

Gateadresse	
Vatnedalsvegen 139	

Poststed	Postnr
ØRSTA	6156

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0224/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eg monterte vass klosett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert tett tank for wc

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

Beskrivelse

Ja har sett mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytta nedre del av hyttetake

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Korsnes	0cfd75c70d26c9d49e6c5 ee4e656e8218850f6c4	27.10.2025 15:50:46 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

"Eg/vi har ikkje merknader til desse teikningane eller byggjemelding datert 8/9 - 1995. Eg/vi fråfell difor retten til 14 dagars frist for å kome med merknader som eg/vi har krav på etter PBL § 94."

Paul Svein Vatne

Gjeld alle fasader/snitt teikning

Paul Jenssen
 27.03.1995
 HOVULUTVA FOR TERNISK SENTOR
 SAM NR. 18/95

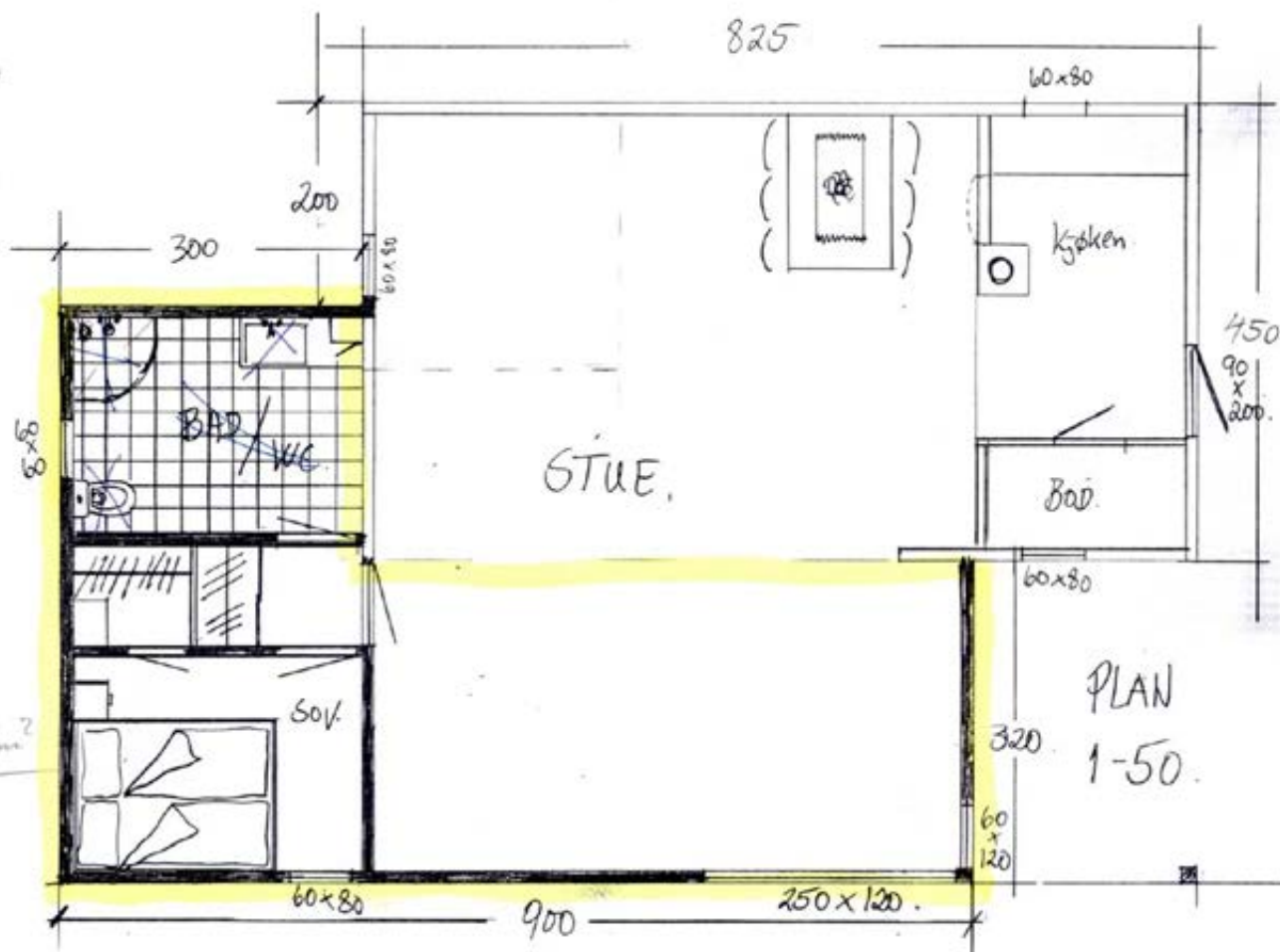


Jon Hignaff

Notat af godkendte i henhold til bygher og vilkår samt af
 de udførte foranstaltninger i henhold til bygher og vilkår
 afholdt ved 2. møde, 28. september 1986.
 HENVISNING TIL TEKNISK SPECIFIKATION I BYGGER OG VILKÅR
 SAMT NOTAT 1986/09/08

Jule Andersen

Tilbygg 36,6 m²

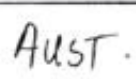


PLAN
1-50.

Jack Stansell



Jane Doe



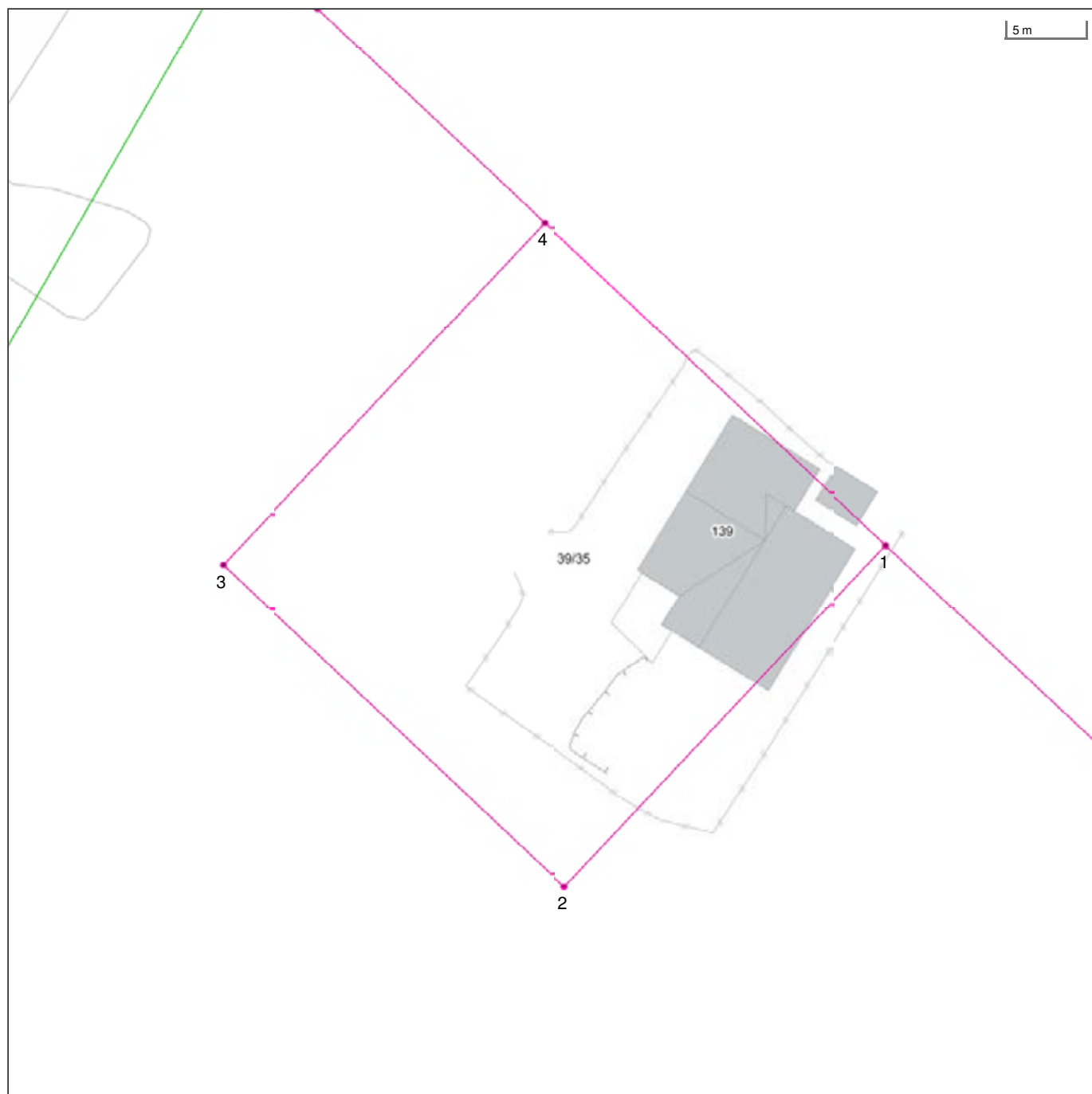
Nov 1978

Nov 1978



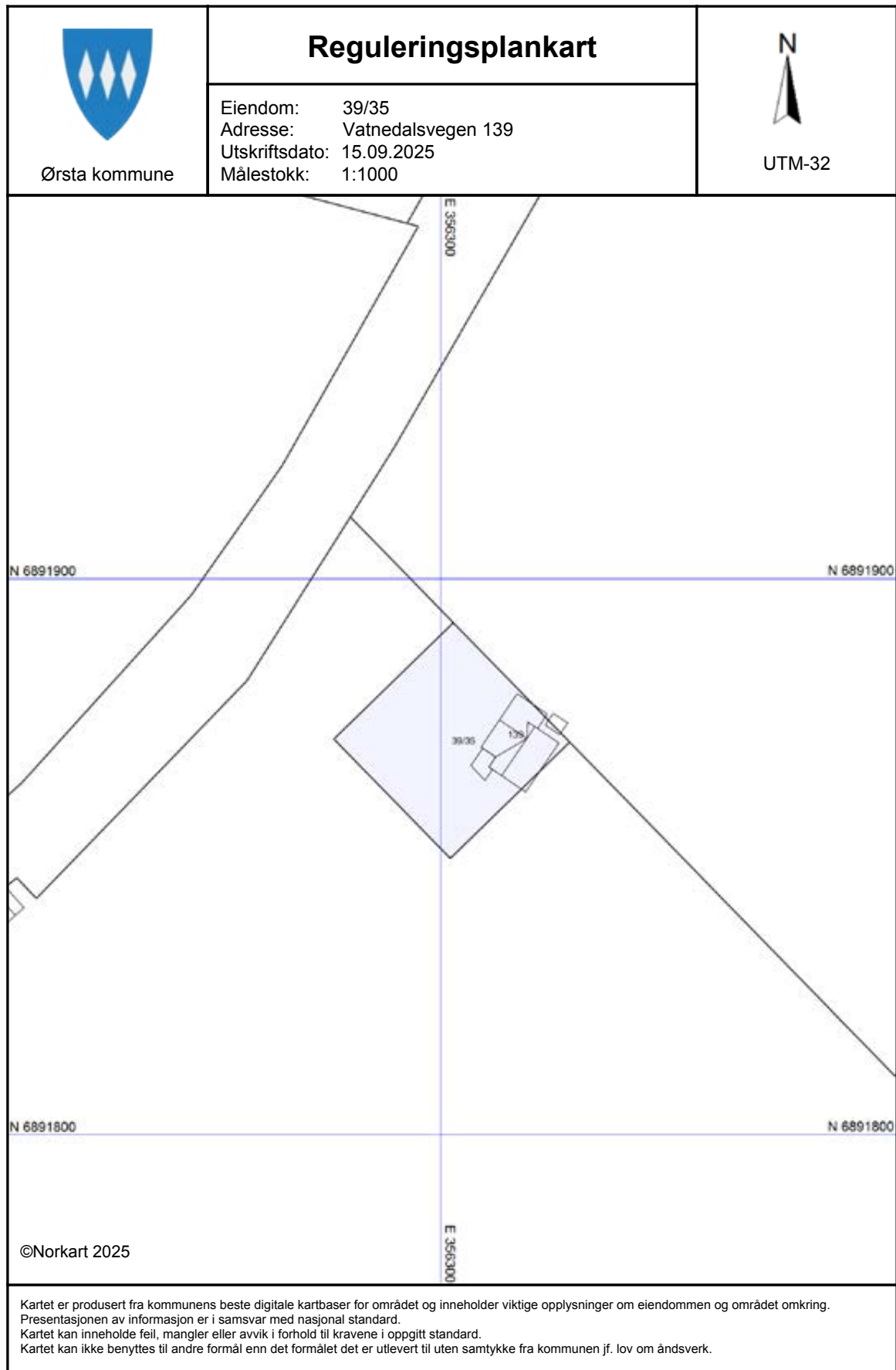


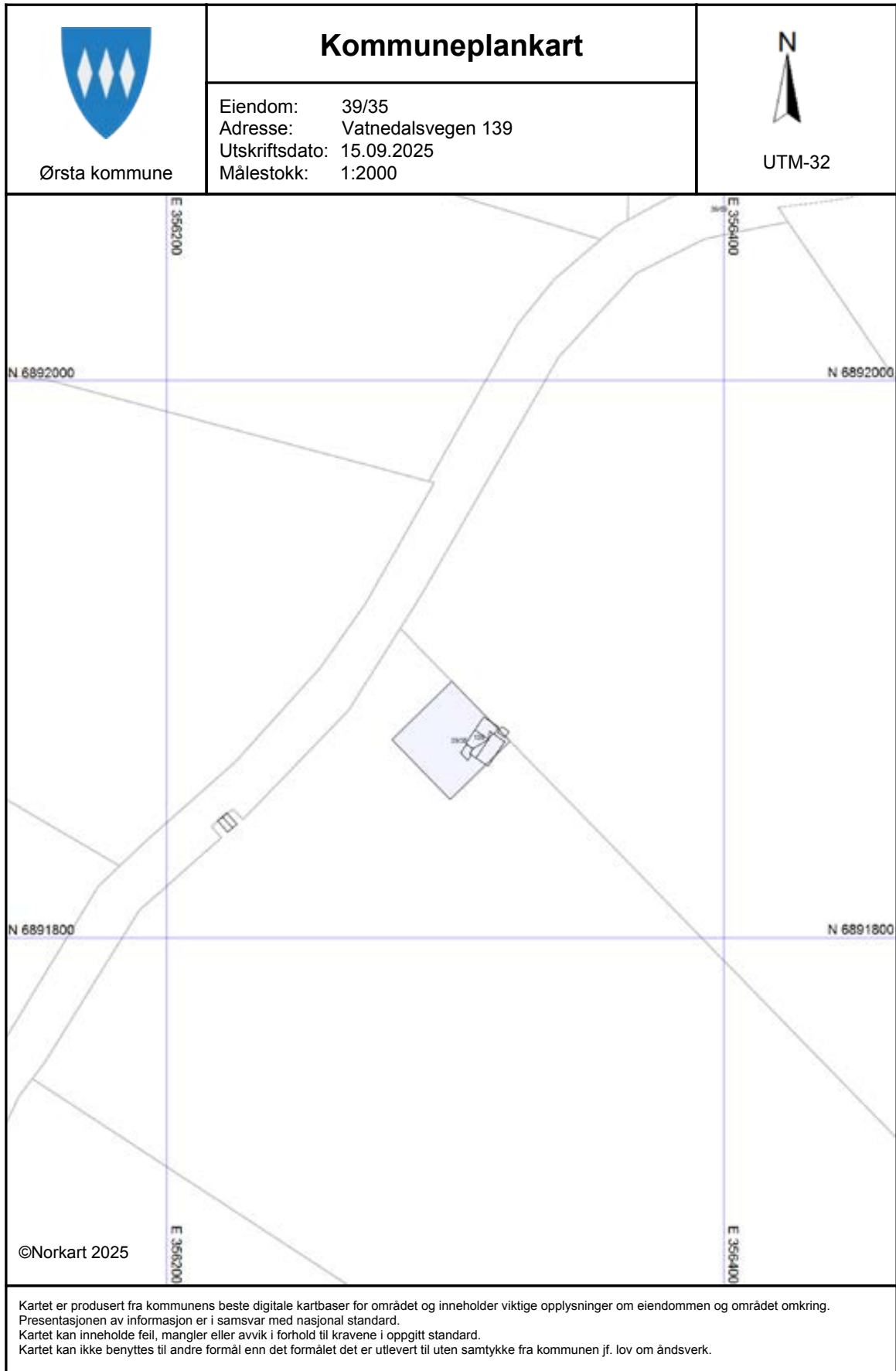
Eiendomskart for eiendom 1520 - 39/35//



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

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





Nabolagsprofil

Vatnedalsvegen 139

Avstand til sjø

4.6 km

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 14 min	🚗
✈	Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	15 min	🚗
🚋	Vatne fv. 655 Linje 370	22 min	🚶 2 km
🚋	Nakkevegen Linje 370	3 min	🚗 2.4 km

Avstand til byer

Ålesund	2 t 4 min	🚗
---------	-----------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Rema 1000 Ørsta	12 min	🚗
🚗	Recharge Kiwi Volda	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km
- 15 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Ørsta Skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekking i anlegget: 4

Aktiviteter

Volda Golfklubb	12 min	🚗
-----------------	--------	---

Sport

🏠	Brautaset skule Aktivitetsshall, ballspill, fotball	4 min	🚗 4 km
🏠	Åmås skule Ballspill	7 min	🚗 7.1 km
🏃	Aktiv trening Ørsta	14 min	🚗
🏃	Topp Trening Ørsta	14 min	🚗

Dagligvare

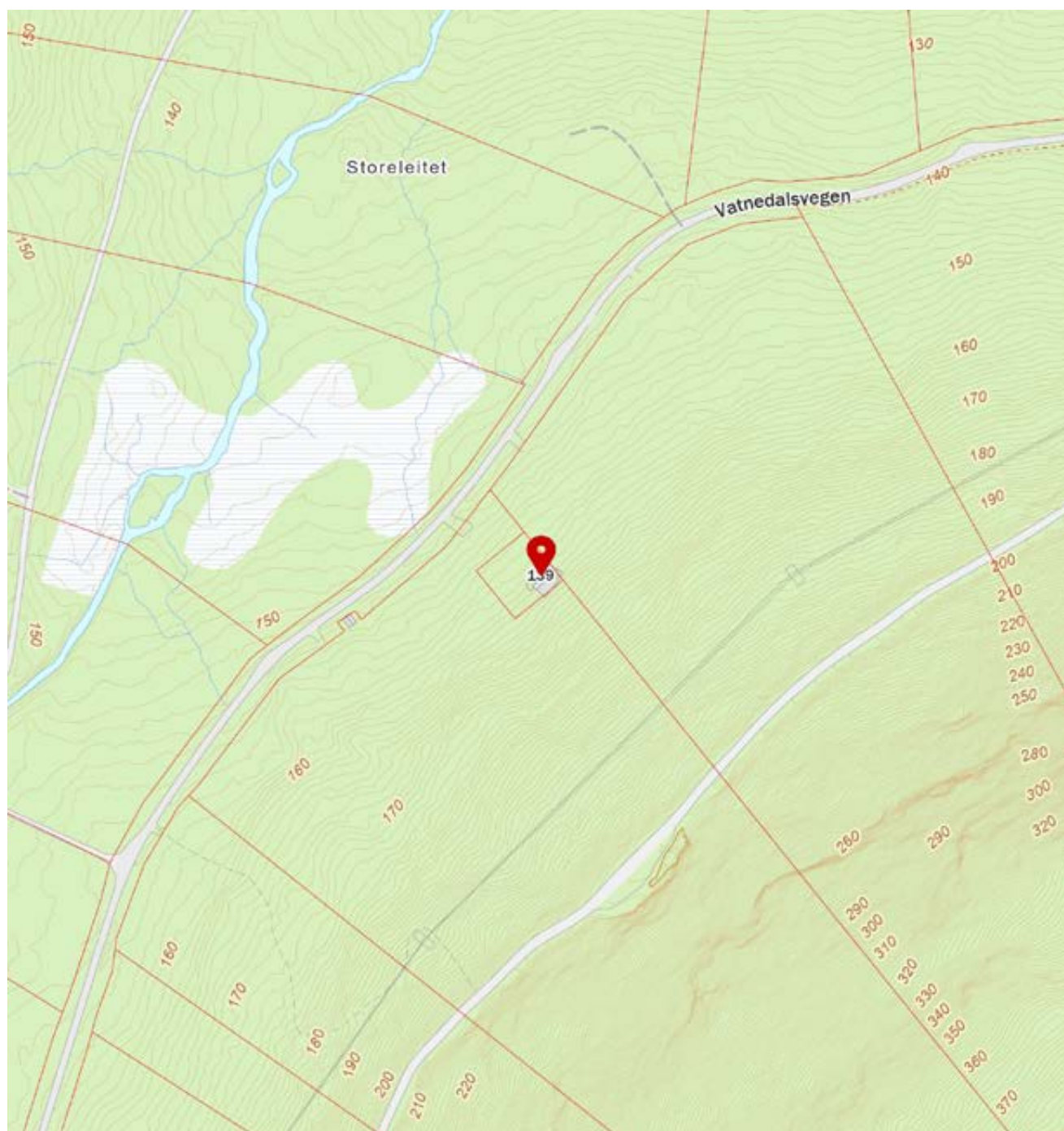
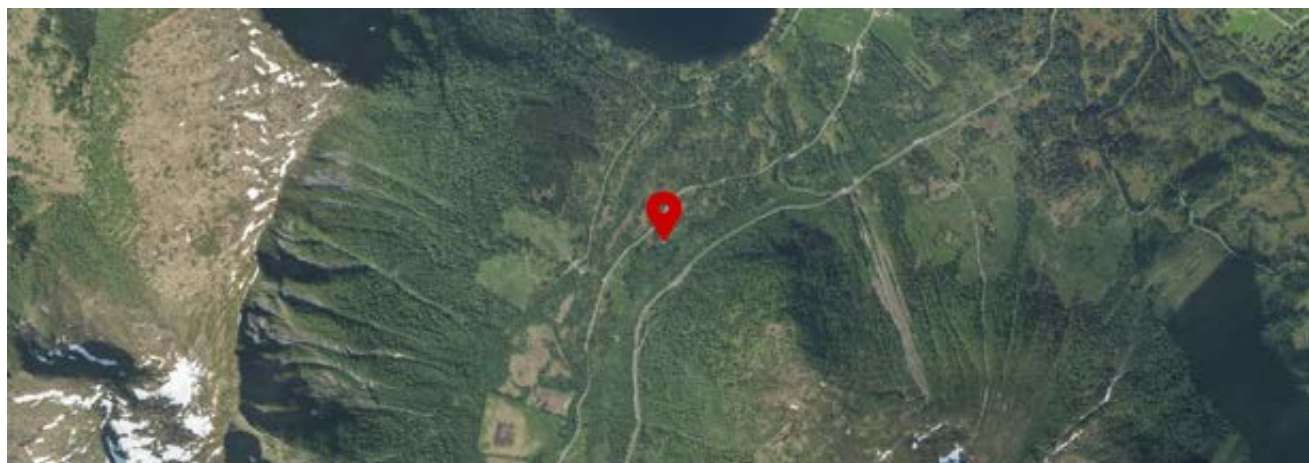
Rema 1000 Ørsta	12 min	🚗
Kiwi Volda	12 min	🚗

Varer/Tjenester

📦	ALTI Ørsta	14 min	🚗
🏪	Møre apotek Volda	12 min	🚗
🍷	Ørsta Vinmonopol	14 min	🚗

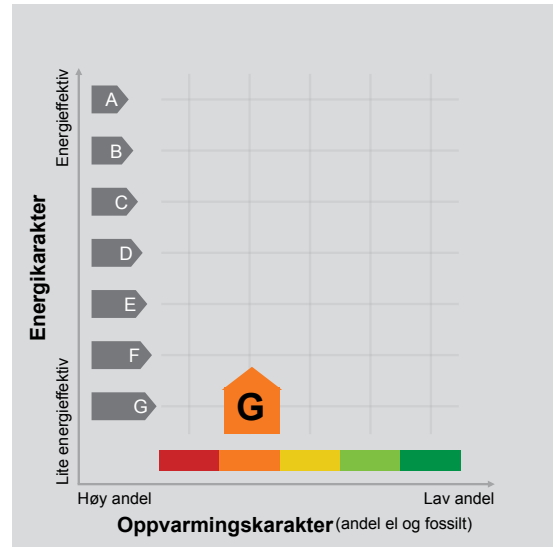


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



ENERGIATTEST

Adresse	Vatnedalsvegen 139
Postnummer	6156
Sted	ØRSTA
Kommunenamn	Ørsta
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179831562
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-187264
Dato	05.11.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vel kvitevarer med lågt forbruk**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utandørs**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påvirke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

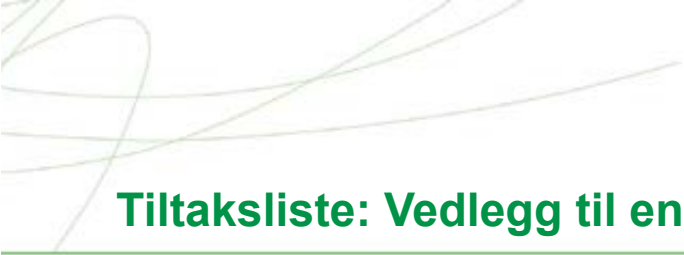
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (for skilte bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 3: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 7: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 9: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 14: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauga og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 15: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplart til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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.

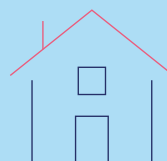
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0224/25

Adresse: Vatnedalsvegen 139, 6156 ØRSTA, gnr. 39, bnr.
35 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.08.2026

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/