

# BJØRDALSVEGEN 99

Særegen og praktisk enebolig. Dobbel garasje.  
Beliggende i naturskjønne omgivelser



Legal  
Egedomsmeikling



# VELKOMMEN TIL BJØRDALSVEGEN 99



## FAKTA

**Adresse** Bjørdalsvegen 99,  
6156 ØRSTA

**Prisantydning** Kr 5 700 000,-

**Omkostninger** Kr 144 200,-

**Totalpris** kr 5 844 200,-

**BRA/P-rom**  
327/228kvm

**Eierform**  
Eiet

**Eiendomstype**  
Enebolig

**Byggeår**  
2009



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

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

# OM BOLIGEN

Velkommen til Bjørdalsvegen 99!

Her finn du denne særegne og innhaldsrike eneboligen over 2 plan beliggande i naturskjønne omgivelser i Bjørdalen. Stor fullisolert dobbelgarasje på 64 kvm (bygd i 2014) med romsleg sportsbod og varmepumpe. Egedomen ligg høgt med nydeleg utsikt utover dalen. Egedomen er opparbeidd med privat grusa tilkomst, romsleg parkeringsplass, plen og stor terrasse.

Bustaden har vassboren varme i alle golv i hovudetasje (utanom teknisk rom) som gir ein god grunnvarme året rundt. Praktisk med trappefri tilkomst og du har alt du trenger på ei etasje. Med gjennomgåande god standard er dette ein heim du vil trivast i.

Her bur du landleg, men likevel sentralt: 15 min til Ørsta, 5 min til skisenteret, 5 min til Dalane skule og 9 min til barnehage.

Velkommen til visning!

## PÅMELDINGSVISNING:

Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

## Oppdragsnr.

01000525

## Eiendom

Bjørdalsvegen 99, 6156 ØRSTA

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 71 og 78 i Ørsta kommune.

## Eier

Ragnhild Bjørdal Berg

## Prisantydning

Kr 5 700 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 144 200,-

Prisantydning kr 5 700 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 142 500,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 844 200,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 5 700 000,-

+ Totale omkostn. kr. 144 200,-

= sum kr. kr 5 844 200,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 5 700 000,-

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Enebolig over to plan og inneholder:

1.etasje:

Entré, forstue m/trapp, stue, tv-stue, kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og teknisk rom.

Loft:

Loftstue/hems m/trapp, soverom, bod/kontor/hobbyrom og bod.

Eneboligen har også garasje med bod.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 327kvm

P-rom 228kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om

enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

### Antall soverom

5

### Byggeår

Byggeår bolig: 2009

Byggeår garasje: 2013/14

### Standard

#### INNVENDIG:

Innvendig i 1. etg. er det i hovedsak lagt flis på gulv. Det er kun laminat i 3 soverom i 1. etg. I 2. etg. er det lagt laminat på gulva. Veggene er i hovedsak med malt tapet. Innvendige tak har i hovedsak malt trepanel. I Garasjedelen ligger det nyere mdf.-trepanel i himling. Etasjeskiller er av trebjelkelag mot loft.

I 1.etg. er det isolert gulv på grunn med innstøpt vannbåren varme. I 1. etg. ligger det vannbåren varme i alle rom, utenom teknisk rom. (Ifølge faktura på levert isolasjon så ligger det sannsynligvis 20 cm isolasjon i gulvet.)

I boligen er det montert en elementpipe, men vedovn har aldri blitt montert.

Boligen har malt tretrapp fra forstue og opp til 2. etg. Opprinnelig tretrapp har blitt malt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra Mørekjøkken med kjøkkenhalvøy. Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Benk mot vindu er mulig å flytte inn mot steketopp. Opprinnelig tenkt som ekstra spisebord.

Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, og stekovn. I hovedsak fra byggeår. Kaffimaskin og oppvaskmaskin er av nyere dato. Vannstoppsystem er montert på fryseskabet med isbitmaskin og kjøleskabet med kjølevann.

Takhengt AEG kjøkkenventillator over platetopp med avtrekk ut.

#### VÅTROM:

Bad:

Badet ble utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og vegger.

Badet har dusjhjørne med skillevegg i glassbyggestein, vegghengt toalett, boblebadekar og baderomsinnredning med to vasker.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk dusj er målt til ca. 15 mm og lokalt fall til sluk i dusjnisen. Egen sluk under badekaret som også har også kun lokalt fall til sluk på ca. 10 mm. . Ikke oppbrett på membran ved/under dørterskel. Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Vaskerom:

Badet/flisarbeidene er utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og sokkelflis. Malt våtromstapet på vegger. Vaskerommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv er plassert under vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til nivå på flis foran sluk- Det er naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

TOALETTROM:

Toalett med tapet på vegger, flis på gulv og innvendig tak med malt tapet. Vaskeservant og speil.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

### Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

### Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimerer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsopgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

Denne spesielle boligen ble ferdigstilt i 2009 og overflater på innvendige vegger og himlinger er i hovedsak fornyet/malet etter dette og har god standard, ut fra byggeår og fremstår som tiltalende med moderne overflater i ht. dagens krav til boliger med hensyn til utseende og estetikk. Boligen har vannbåren varme fra luft til vann varmpumpe i gulva i 1. etg.

Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet og er ut fra byggeår bygd i ht. byggeforskrift/TEK 1997.

Det ble funnet normalt med avvik med TG2 som det er påregnelig at vil kreve tiltak, jfr. konstruksjoner med TG2.

Det ble påvist svikt eller TG3 på to konstruksjoner på denne boligen i for av dårlig dekke på terrasse og manglende sikringsgjerde oppe på støttemur.

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

#### UTVENDIG:

På taket ligger det i dag sveiset industri takpapp fra byggeår. Takpappen er skrudd og sveiset til underlaget. Etter byggeåret i 2009 ble det lagt torv på taket, men denne ble fjernet i ca. 2020. Taktorven ble fjernet av estetiske grunner og at selve torven var dårlig. Planen har vært og legge ett nytt ståltak.

Takrenner og nedløp av aluminium, ført ned på drenerør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. I tillegg er 3 stk vegger forblendet med støpte fasadestein. Takkonstruksjonen har i hovedsak sperrekonstruksjon med bærende limtredragere på deler av huset. Takstoler på deler av bygget i bakkant.

Taket er dimensjonert for tung takteking/torv og stedlige snømasser iht. byggeårets krav. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår med utenpåliggende sprosser.

Vinduer ble malt sist gang utvendig for noen år siden, det ble den gang byttet farge på vinduene. I den tidligere garasjedelen ble det satt inn PVC vinduer med 2-lags glass i 2014. Utvendig markterrasse som er ca. 15 år utenfor stue og kjøkken.

Det er montert utvendig solskjerming/motoriserte persienner 3 vinduer i stuen, 2 i TV-stue og ett i soverommet mot vest. Fra Fasadeprodukter AS.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vindu.

Det er installert luft til vann varmpumpe i teknisk rom, med utedel i egen innkassing på utsiden av vegg. Varmepumpe type Toshiba er fra byggeår.

Har hatt service/rep av pumpa for noen år siden av Vinjevoll Rør AS. Kombinert bereder for vannbåren varme og forbruksvann på ca. 300 liter fra 2009. Type KW SMART.

Sentralstøvsuger er montert med motor i bod/teknisk rom med uttak i hver etasje. I boligen er det vannbåren varme fra nedstøpte plastrør med manuelle reguleringsventiler i teknisk rom. Dvs. Hvis du skal ha lavere temperatur så må du skru igjen ventilen. Det er egne varmesløyfer/kurser til alle romma som har vannbåren varme.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Brannalarmanlegg fra Verisure med detektorer i flere rom og utringingsfunksjon.

#### TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen rundt ringmur er fra 2009. Hele boligen ligger over bakkenivå. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fra Vartdal veggelement.

Forstøtningsmurer er av Utvik skifet naturstein opp mot bakken bak boligen og mot garasjen. Muren ble bygget i ca. 2016 og kostet ca. kr. 250.000,-

Boligen ligger ikke ras- eller flomutsatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til selvføll sandfiltergrøft som ligger nedgrav vestover fra tanken nede ved kommuneveien. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009 og er tilknytt felles privat vassverk i Bjørdalen.

Septiktanken er av glassfiber fra 2009.

Det er nylig laget ny tilkomstvei opp til boligen. Denne er grovgruset, men vil bli fingruset og ferdigstilt til våren.

Det foreligger tinglyst veirett og det vil være vedlikeholdsplikt på denne tilkomstveien. Den gamle tilkomsten via tunet blir trolig avstengt.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

### **Parkering**

I garasje samt på egen tomt.

### **Etasje**

2

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Bjørdalen i spredt busett landbruksområde. Ca. 13 km til Ørsta sentrum for handels- og servicetilbud.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen.

Se også vedlagte kart i salgsoppgave/annonse.

### **Grunnarealer**

Boligtomt er en flat skrående tomt med utsikt mot omkringliggende fjell. Gode solforhold. Opparbeidet med gruset innkjørsel med fresemasse av asfalt til garasje, plen, og noe beplantning.

Skifer støttemur mot terreng.

Veitilkomsten er grovgruset. Blir fingruset og tilstelt til våren.

Tomteareal: 1491.8 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### **Oppvarming**

I boligen er det vannbåren varme fra nedstøpte plastrør med manuelle reguleringsventiler i teknisk rom. Det er egne varmesløyfer/kurser til alle romma som har vannbåren varme.

Det er installert luft til vann varmepumpe i teknisk rom, med utedel i egen innkassing på utsiden av vegg. Varmepumpe type Toshiba er fra byggeår.

Eldre luft til luft varmepumpe er montert for varme i garasjen.

### **Energimerking**

Energifarge Gul og bokstav B.

### **Energiklasse**

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

### **Overtakelse**

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 480,-

Avgiften pr 2023 og gjelder for eigedomsskatt.

Årsprognose for 2024 er kr 9 721,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 068,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 2 terminer.

Boligen er tilknytt Bjørdal Vassverk.

Det er ikke noen årlig kostnad med å være tilknytt pr. dags dato.

Slamtømming av septikktank er p.t. kr 1796,- pr år.

Dette iflg opplysninger ifrå selger.

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

### **Tilbehør**

Dersom annet ikke er opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkken som er inkludert i handelen.

### **Diverse**

LOVLIGHET:

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Huk i bad er flyttet inn i det ene soverommet mot nord. Opprinnelig entre er flyttet ut i svalgang som er bygget tett og integrert i huset. Planløsningen i garasjedelen er omgjort til TV-stue og soverom. Planløsningen her er ikke tegnet og innsendt, men ombyggingen er byggemelt. Av loftsetasjen foreligger det ikke plantegning som viser rominndelingen som er der i dag. Her er det bod/hobbyrom, bod/kledkott, soverom en åpen loftstue/hems med trapp ned.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger av garasjen viser ikke den overbygde delen/bod i bakkant av garasjen, slik denne er noe større enn det viser på tegningen og byggesøknaden. (Jfr. bilde av plantegning av garasjen) . Byggemeldte tegning er ikke fremlagt/kontrollert av

takstmann.

Garasjen ble byggemeldt i 2013 og ferdigattest ble først innsendt og godkjent som byggemeldt den 19.12.2024.

#### BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING:

Enebolig:

Åpen løsning mellom stuer og kjøkken.

Areal på loft med lav himlingshøyde gjelder også raftekotta på hver side utenfor knevegger og er på ca. 14 m2 gulvareal hver. I tillegg utgjør areal utenfor 60 cm med høyde 190 cm på loftet ca. 13 m2 Åpent areal utgjør treterrasse på ca. 47 m2 og betongplattning på ca. 35 m2. Overbygd areal ved inngangsparti/svalgang på 5 m2 er ikke medregnet i åpent areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Huset har mange vingler og sprang, samt skåhimlinger på loftet som gjør denne boligen vanskelig og måle opp helt nøyaktig.

Garasje:

Isolert garasjerom utgjør ca. 65 m2 og utvendig bod i bakkant ca. 17 m2.

#### OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vindskier
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Varmesentral

TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Terrasseskyvedør
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tomteforhold > Spredegrøft

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

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1520/38/71:

31.08.1940 - Dokumentnr: 589 - Rettighet

Rettighetshaver: Ørsta Kommune

Org.nr: 939 461 450

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1960 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE

BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2007 - Dokumentnr: 550851 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

07.05.2007 - Dokumentnr: 374518 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

06.07.2007 - Dokumentnr: 550851 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13



31.08.1940 - Dokumentnr: 589 - Rettighet  
Rettighetshaver: Ørsta Kommune  
Org.nr: 939 461 450  
LEIEAVTALE  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1960 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /  
PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER  
UNNTATT  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120422 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

1520/38/78:

31.08.1940 - Dokumentnr: 589 - Rettighet  
Rettighetshaver: Ørsta Kommune  
Org.nr: 939 461 450  
LEIEAVTALE  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1960 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /  
PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER  
UNNTATT  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2007 - Dokumentnr: 550851 - Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Forkjøpsrett ved salg av ubebygde tomt

07.05.2007 - Dokumentnr: 374518 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

06.07.2007 - Dokumentnr: 550851 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

31.08.1940 - Dokumentnr: 589 - Rettighet  
Rettighetshaver: Ørsta Kommune  
Org.nr: 939 461 450  
LEIEAVTALE  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1960 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /  
PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER  
UNNTATT  
Overført fra: Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120422 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1520 Gnr:38 Bnr:13

### **Vei, vann, avløp**

Vei:

Det var tidligere veitilkomst via tunet på hovedbruket. Eier har i løpet av 2024 etablert ny veitilkomst opp til boligen direkte fra den kommunale veien og opp til boligen.

Denne tilkomstveien går inn på naboeiendommen/hovedbruket og det skal foreligge veirett til dette ved eventuelt salg. Veirett har blitt innsendt til tinglysning. Bruker av veien har vedlikeholdsplikt på denne og grøften i tomtegrensen mot øst og nord.

Blir nabotomten nedfor bebyggd skal eier av denne tomten ha veirett via samme tilkomstvei og ha vedlikeholdsplikt på veien.

Vann:

Boligen er tilknyttet Bjørdal Vassverk. Det er ikke noen årlig kostnad med å være tilknyttet pr. dags dato.

Avløp:

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til selvsfall spredegrøft som ligger i sråningen ned mot kommuneveien. Rett til spredegrøft på nabogrunnen/hovedbruket foreligger, og det foreligger vedlikeholdsplikt på dette anlegget. Jfr. ny tinglyst avtale.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for einebustad datert 07.05.2009.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 19.12.2024.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av einebustaden datert 14.08.2007.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 09.07.2013.

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

Eiendommen ligg på areal avsett til LNF-formål i kommunedelplan for Ørsta kommune.

### **Utleieadgang**

Eiendommen har ikke en separat utleieenhet. Det vil som regel være tillatt å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, forutsatt at utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

### **Takst utført av**

Lars Olav Tvergrov i Ose Ingeniør AS

### **Innbo og løsøre**

Det henvises til standardisert 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.

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 vedlagte løsoreliste. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i løsorelisten som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

### **Sammendrag av selgers egenerklæring**

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Ja.

- Beskrivelse:

2014, ufaglært, Snikkerarbeid inne.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja.

- Beskrivelse:

Brønn (Björdal vannverk)

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja.

- Beskrivelse:

Har vore mus på loftet som vi har tatt med felle. Ikkje vore noko etter at vi har tettet hol i museband rundt huset. Ingen skade på hus pga. det.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja.

- Beskrivelse:

2014, ufaglært, Gjorde om oprinneleg garasje tilknyttet huset om til til stue/soverom. Å bygget ny garasje separat.

Har du Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

- Ja.

### **Lovanvendelse**

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same

gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

### Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

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

### Meglernes vederlag

Fast provisjon kr 45 000,-  
Markedsføring kr 14 900,-  
Salgstilrettelegging kr 9 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 6 500,-  
Visning kr 1 900,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

### Eiendomsmegler MNEF

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

### Søre Sunnmøre

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

### Salgsoppgave dato

29.01.2025

### Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 14.01.2025.
- Tilstandsrapport datert 24.01.2025.
- Ferdigattest for einebustad datert 07.05.2009.
- Byggegodkjente tegninger av einebustad datert 14.08.2007.
- Kommunalinformasjon datert 08.01.2025 (Reguleringsplankart, kommuneplankart, eiendomsgrenser og vegstatuskart)
- Energiattest datert 09.01.2025.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### Boligselgerforsikring

I forbindelse med salget, har selger tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Denne forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven (begrenset oppad til kr 14.000.000,-)

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk [help.no](http://help.no).

### **Informasjon om budgivning**

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Ved budøkning må bud som kjem inn ha ein akseptfrist på minimum 30 min. fra budet kommer inn til frist.

Dette for at megler skal ha muligheit å legge inn budet i systemet, varsle andre interessenter og at selger skal ha muligheit å vurdere budet og akseptere eller avslå budet.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist. Seljaren står fritt til å avise eller akseptere kvart einskild bud.

Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

Alle som har lagt inn bud på eigedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.



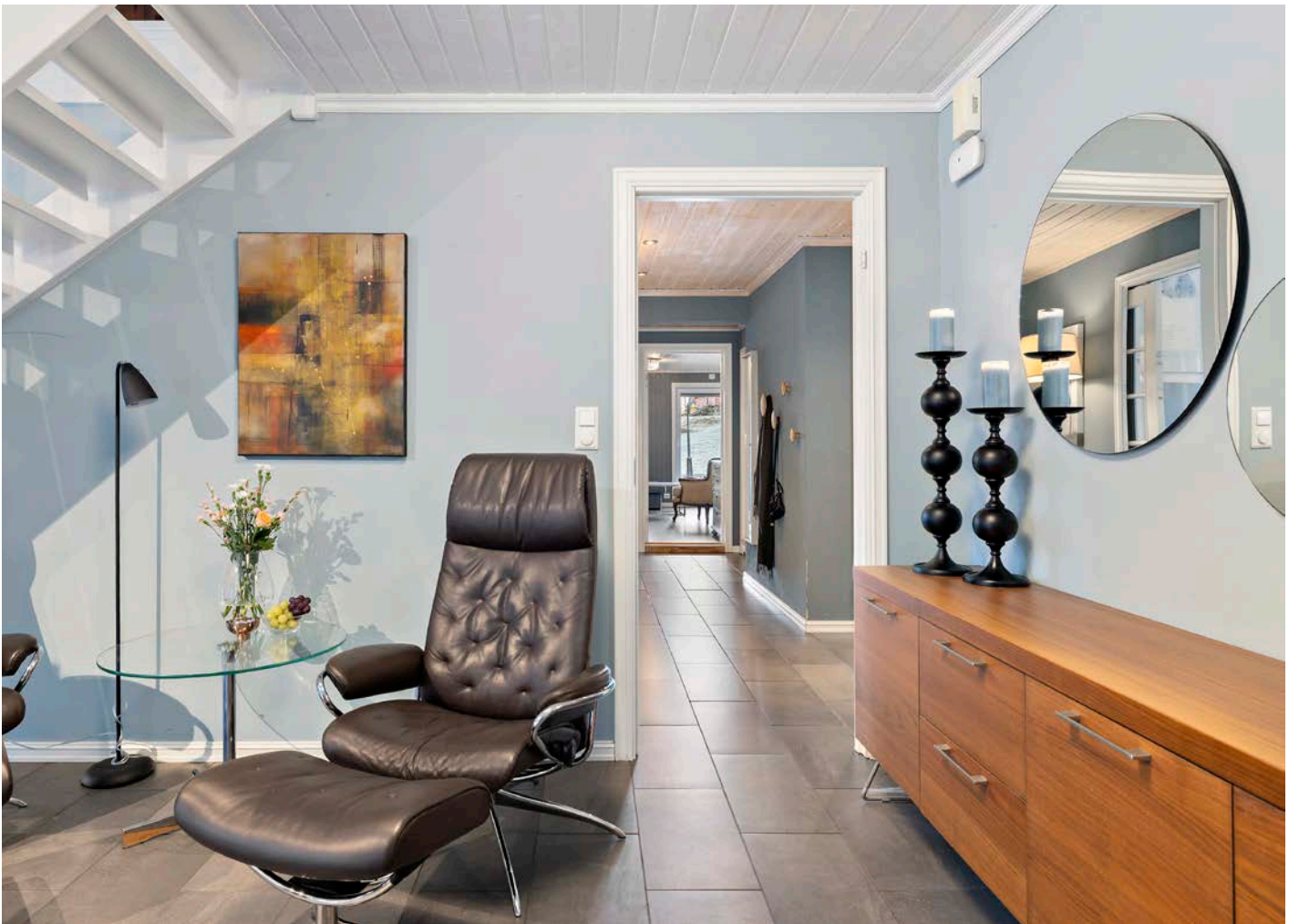


























# Egenerklæring

Björdalsvegen 99, 6156 ØRSTA

14 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Björdalsvegen 99

**Postadresse**

Björdalsvegen 99

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Berg, Ragnhild Bjørdal

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snikkerarbeid inne

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type  
brønn ( Bjørdal vannverk)
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vore mus på loftet som vi har tatt med felle. Ikkje vore noko etter at vi har tettet hol i museband rundt huset. Ingen skade på hus pga det.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gjorde om oprinneleg garasje tilknyttet huset om til til stue/soverom. Å bygget ny garasje separat.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94457798**

# Egenerklærings skjema

Name

**Berg, Ragnhild Bjørdal**

Date

**2025-01-14**

Identification

 **bankID** Berg, Ragnhild Bjørdal



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Berg, Ragnhild Bjørdal

14/01-2025  
10:30:40

BANKID

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørtdalsvegen 99, 6156 ØRSTA



ØRSTA kommune



gnr. 38,38, bnr. 71,78, snr. 0,0

## Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 235 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 12285-1445

Referansenummer: JX2812

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov

Vår ref: TBV-25-06



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verddivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggeteknikk og prosjektstyring.



### Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov  
Uavhengig Takstingeniør  
lars.olav@oseing.no  
908 91 944

### Medansvarlig

Anders Jensen  
Uavhengig Takstingeniør  
anders@oseing.no  
472 60 173



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Denne spesielle boligen ble ferdigstilt i 2009 og overflater på innvendige vegger og himlinger er i hovedsak fornyet/malet etter dette og har god standard, ut fra byggeår og fremstår som tiltalende med moderne overflater i ht. dagens krav til boliger med hensyn til utseende og estetikk. Boligen har vannbåren varme fra luft til vann varmpumpe i gulva i 1. etg.

Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet og er ut fra byggeår bygd i ht. byggeforskrift/TEK 1997.

Det ble funnet normalt med avvik med TG2 som det er påregnelig at vil kreve tiltak, jfr. konstruksjoner med TG2.

Det ble påvist svikt eller TG3 på to konstruksjoner på denne boligen i for av dårlig dekke på terrasse og manglende sikringsgjerde oppe på støttemur.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

### Enebolig - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

På taket ligger det i dag sveiset industri takpapp fra byggeår. Takpappen er skrudd og sveiset til underlaget. Etter byggeåret i 2009 ble det lagt torv på taket, men denne ble fjernet i ca. 2020. Taktorven ble fjernet av estetiske grunner og at selve torven var dårlig. Planen har vært og legge ett nytt ståltak.

Takrenner og nedløp av aluminium, ført ned på drenerør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. I tillegg er 3 stk vegger forblendet med støpte fasadestein.

Takkonstruksjonen har i hovedsak sperrekonstruksjon med bærende limtredragere på deler av huset. Takstoler på deler av bygget i bakkant.

Taket er dimensjonert for tung takteking/torv og stedlige snømasser iht. byggeårets krav.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår med utenpåliggende sprosser.

Vinduer ble malt sist gang utvendig for noen år siden, det ble den gang byttet farge på vinduene. I den tidligere garasjedelen ble det satt inn PVC vinduer med 2-lags glass i 2014.

Utvendig markterrasse som er ca. 15 år utenfor stue og kjøkken.

Det er montert utvendig solskjerming/motoriserte persiener 3 vinduer i stuen, 2 i TV-stue og ett i soverommet mot vest. Fra Fasadeprodukter AS.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Innvendig i 1. etg. er det i hovedsak lagt flis på gulv. Det er kun laminat i 3 soverom i 1. etg. I 2. etg. er det lagt laminat på gulva. Veggene er i hovedsak med malt tapet. Innvendige tak har i hovedsak malt trepanel. I Garasjedelen ligger det nyere mdf.-trepanel i himling. Etasjeskiller er av trebjelkelag mot loft.

I 1.etg. er det isolert gulv på grunn med innstøpt vannbåren varme. I 1. etg. ligger det vannbåren varme i alle rom, utenom teknisk rom. (Ifølge faktura på levert isolasjon så ligger det sannsynligvis 20 cm isolasjon i gulvet.)

I boligen er det montert en elementpipe, men vedovn har aldri blitt montert.

Boligen har malt tretrapp fra forstue og opp til 2. etg.

Opprinnelig tretrapp har blitt malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

## Beskrivelse av eiendommen

### Vaskerom

Badet/flisarbeidene er utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og sokkelflis. Malt våtromstapet på vegger. Vaskerommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv er plassert under vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til nivå på flis foran sluk- Det er naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

### Bad

Badet ble utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og vegger. Badet har dusjhjørne med skillevegg i glassbyggestein, vegghegt toalett, boblebadekar og baderomsinnredning med to vasker.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk dusj er målt til ca. 15 mm og lokalt fall til sluk i dusjnisen. Egen sluk under badekaret som også har også kun lokalt fall til sluk på ca. 10 mm. . Ikke oppbrett på membran ved/under dørterskel. Det er mekanisk avtrekk i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Mørekjøkken med kjøkkenhalvøy. Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Benk mot vindu er mulig å flytte inn mot steketopp. Opprinnelig tenkt som ekstra spisebord.

Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, og stekovn. I hovedsak fra byggeår. Kaffimaskin og oppvaskmaskin er av nyere dato. Vannstoppsystem er montert på fryseskapet med isbitmaskin og kjøleskapet med kjølevann.

Takhengt AEG kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med tapet på vegger, flis på gulv og innvendig tak med malt tapet. Vaskeservant og speil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vindu. Det er installert luft til vann varmpumpe i teknisk rom, med utedel i egen innkassing på utsiden av vegg. Varmepumpe type Toshiba er fra byggeår. Har hatt service/rep av pumpa for noen år siden av Vinjevoll Rør AS. Kombinert bereder for vannbåren varme og forbruksvann på ca. 300 liter fra 2009. Type KW SMART.

Sentralstøvsuger er montert med motor i bod/teknisk rom med uttak i hver etasje. I boligen er det vannbåren varme fra nedstøpte plastrør med manuelle reguleringsventiler i teknisk rom. Dvs. Hvis du skal ha lavere temperatur så må du skru igjen ventilen. Det er egne varmesløyfer/kurser til alle romma som har vannbåren varme. El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Brannalarmanlegg fra Verisure med detektorer i flere rom og utringingsfunksjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen rundt ringmur er fra 2009. Hele boligen ligger over bakkenivå. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fra Vartdal veggelement.

Forstøtningsmurer er av Utvik skifet naturstein opp mot bakken bak boligen og mot garasjen. Muren ble bygget i ca. 2016 og kostet ca. kr. 250.000,- Boligen ligger ikke ras- eller flomutsatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til selvfall sandfiltergrøft som ligger nedgrav vestover fra tanken nede ved kommuneveien. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009 og er tilknytt felles privat vassverk i Björdalen. Septiktanken er av glassfiber fra 2009.

Det er nylig laget ny tilkomstvei opp til boligen. Denne er grovgruset, men vil bli fingruset og ferdigstilt til våren.

Det foreligger tinglyst veirett og det vil være vedlikeholdsplikt på denne tilkomstveien. Den gamle tilkomsten via tunet blir trolig avstengt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	327 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Huk i bad er flyttet inn i det ene soverommet mot nord. Opprinnelig entre er flyttet ut i svalgang som er bygget tett og integrert i huset. Planløsningen i garasjedelen er omgjort til TV-stue og soverom. Planløsningen her er ikke tegnet og innsendt, men ombyggingen er byggemelt. Av loftsetasjen foreligger det ikke plantegning som viser rominndelingen som er der i dag. Her er det bod/hobbyrom, bod/kledkott, soverom en åpen loftstue/hems med trapp ned.

## Garasje

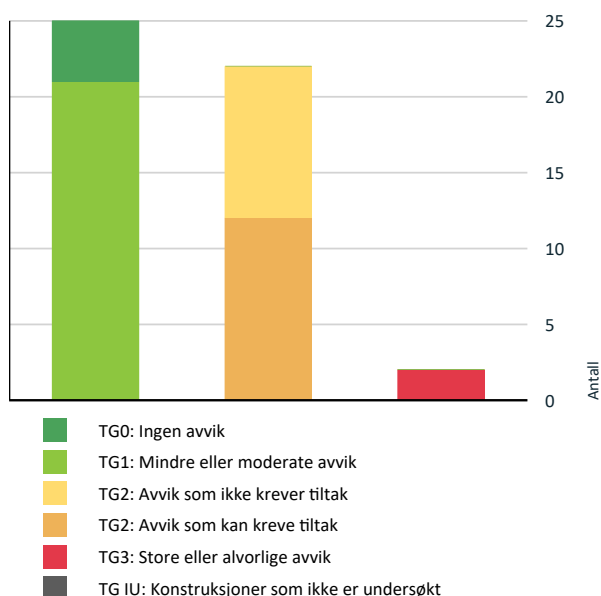
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av garasjen viser ikke den overbygde delen/bod i bakkant av garasjen, slik denne er noe større enn det viser på tegningen og byggesøknaden. (Jfr. bilde av plantegning av garasjen). Byggemeldte tegning er ikke fremlagt/kontrollert av takstmann.

Garasjen ble byggemeldt i 2013 og ferdigattest ble først innsendt og godkjent som byggemeldt den 19.12.2024.

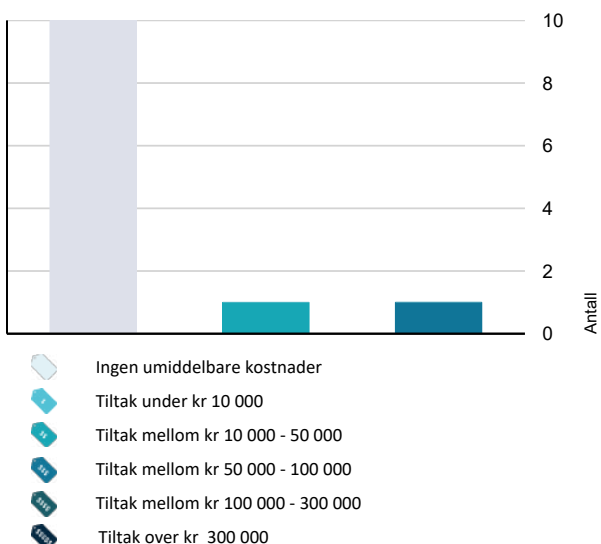
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
TC 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Terrasseskyvedør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Spredegrøft	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
I følge eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Ombygging av integrert garasje til stue og soverom.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

På taket ligger det i dag sveiset industri takpapp fra byggeår. Takpappen er skrudd og sveiset til underlaget. Etter byggeåret i 2009 ble det lagt torv på taket, men denne ble fjernet i ca. 2020. Taktorven ble fjernet av estetiske grunner og at selve torven var dårlig. Planen har vært og legge ett nytt ståltak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takpappen er i god stand og vil vare i mange år til, da den ikke har vært direkte eksponert for sollys i så mange år da torven har blitt fjernet. Således har tekkingen lang levetid igjen, sammenlignet med om den lå åpen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium, ført ned på drensør.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke separat rør for overvann/taknedløp og drens.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Vindskier

Vindskier i malt trykkimpregnert virke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier er værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold av vindskier vpå hele huset og bedring av beslag i bakkant.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. I tillegg er 3 stk vegger forblendet med støpte fasadestein.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har i hovedsak sperrekonstruksjon med bærende limtredragere på deler av huset. Takstoler på deler av bygget i bakkant.

Taket er dimensjonert for tung taktekking/torv og stedlige snømasser iht. byggeårets krav.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår med utenpåliggende sprosser.

Vinduer ble malt sist gang utvendig for noen år siden, det ble den gang byttet farge på vinduene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 1 Vinduer i tidligere garasjedel

I den tidligere garasjedelen ble det satt inn PVC vinduer med 2-lags glass i 2014.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med elektrisk kodelås. Videre er det monert tette tredører fra entre og ut, samt en egen biingangsdør inn til vaskerom.

Katteluke i dør inn til vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:



## TG 2 Terrassesyvedør

Fra stue og ut til terrasse er det skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren er ikke mulig å låse, da lås er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lås bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig markterrasse som er ca. 15 år utenfor stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekket har blitt veldig slitt pga. påvirkning fra torvtaket, slik dette har råteskader.

Eier har begynt og skifte enkeltbord som har vært dårlige.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Dekke på terrassen bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Slitt terrassedekke

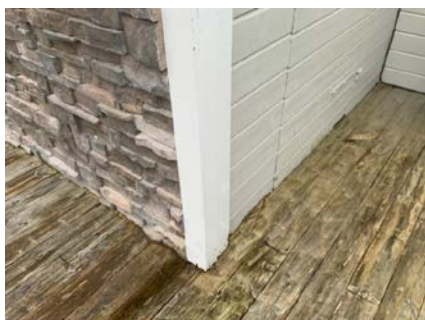


Slitt terrassedekke

# Tilstandsrapport



Det mangler overgangsbeslag og det er liten avstand til kledning.



Bordkledning går stedvis hel ned til terrassedekke/ned til terreng.

## TG 1 Utvendig solskjæring av vinduer

Det er montert utvendig solskjæring/motoriserte persienner 3 vinduer i stuen, 2 i TV-stue og ett i soverommet mot vest. Fra Fasadeprodukter AS.



## INNVEINDIG

### TG 2 Overflater

Innwendig i 1. etg. er det i hovedsak lagt flis på gulv. Det er kun laminat i 3 soverom i 1. etg. I 2. etg. er det lagt laminat på gulva. Veggene er i hovedsak med malt tapet. Innvendige tak har i hovedsak malt trepanel. I Garasjedelen ligger det nyere mdf.-trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflatene i huet er i hovedsak i fra byggeår, og har vært noe fornyet opp gjennom årene.

Det ble registrert sår/hakk i bla. veggoverflater enkelte plasser, td. i entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med fornying og oppussing av enkelte overflater i huset, vareierende fra rom til rom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mot loft.

I 1.etg. er det isolert gulv på grunn med innstøpt vannbåren varme. I 1. etg. ligger det vannbåren varme i alle rom, utenom teknisk rom. (Ifølge faktura på levert isolasjon så ligger det sannsynligvis 20 cm isolasjon i gulvet.)

### TG 2 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.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

I boligen er det montert en elementpipe, men vedovn har aldri blitt montert.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra forstue og opp til 2. etg. Opprinnelig tretrapp har blitt malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinn er noe malingslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med vedlikehold/maling av trapp.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er noe malingslitt på karm og dørbled.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for lokal utbedring på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Badet/flisarbeidene er utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og sokkelflis. Malt våtromstapet på vegger. Vaskerommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv er plassert under vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overmalt våtromstapet/belegg. Taket har malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til nivå på flis forran sluk-

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig smøremembran og forsterkingsduk under klemring.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vaskeromsvegg under skyllekum. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,5 %, dvs. knusk tørt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble utført i regi av innleid hjelp, håndverker i 2009 og er med flislagt gulv og vegger.

Badet har dusjhjørne med skillevegg i glassbyggestein, vegghengt toalett, boblebadekar og baderomsinnredning med to vasker.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist to sprukne fliser i dusjhjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Eier har nye fliser som en kan skifte om ønskelig. Ved hulltaking ble det ikke funnet spor til lekkasje i veggen.



Sprekk i veggflis

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk dusj er målt til ca. 15 mm og lokalt fall til sluk i dusjnisen.

Egen sluk under badekaret som også har også kun lokalt fall til sluk på ca. 10 mm. .

Ikke oppbrett på membran ved/under dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker i badet og smøremembran med ukjent utførelse, men det var synlig membran i sluk og under klemring i dusjen.



Synlig smøremembran i sluk i dusjhjørne.

# Tilstandsrapport



Sluk under badekar

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende plate med 2 servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegg/hjørne med glassbyggesten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

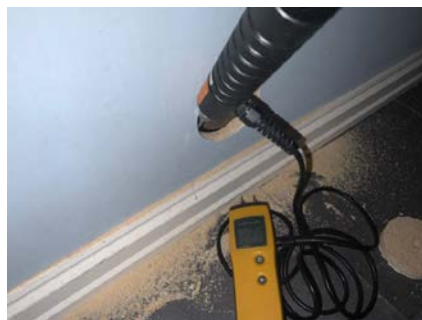
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg bak sprukket flis i dusjhjørnet i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,5 %, dvs knusk tørt. Gips ikke missfarget.



Måleverdier under 7,5 %



Tør gips bak sprukket flis, indikerer at badet er tett.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mørkekjøkken med kjøkkenhalvøy. Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Benk mot vindu er mulig å flytte inn mot steketopp. Opprinnelig tenkt som ekstra spisebord.

Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, og stekovn. I hovedsak fra byggeår. Kaffemaskin og oppvaskmaskin er av nyere dato. Vannstoppssystem er montert på fryseskapet med isbitmaskin og kjøleskapet med kjølevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er enkelte sår/hakk i fronter på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring på enkelte overflater.

# Tilstandsrapport



Så/hakk på skapdør oppvaskmaskin

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Takhengt AEG kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med tapet på vegger, flis på gulv og innvendig tak med malt tapet. Vaskeservant og speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vindu.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmpumpe i teknisk rom, med utedel i egen innkassing på utsiden av vegg. Varmepumpe type Toshiba er fra byggeår. Har hatt service/rep av pumpa for noen år siden av Vinjevoll Rør AS.

#### Vurdering av avvik:

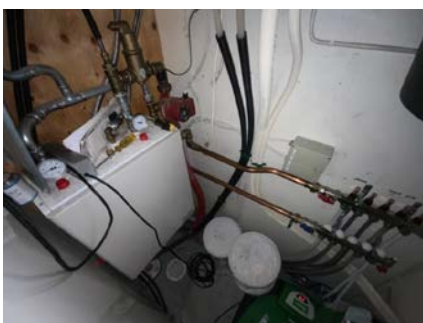
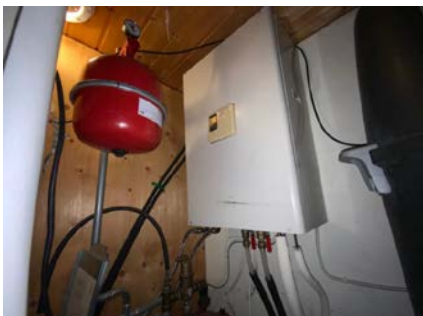
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



# Tilstandsrapport

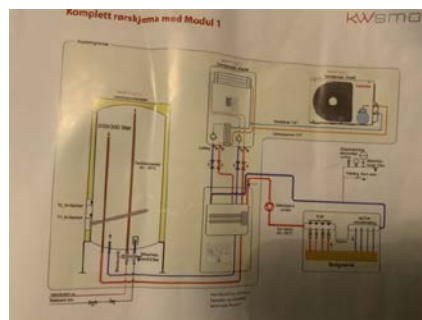
## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Varmtvannstank

Kombinert bereder for vannbåren varme og forbruksvann på ca. 300 liter fra 2009. Type KW SMART.



## TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert med motor i bod/teknisk rom med uttak i hver etasje.

## TG 1 Vannbåren varme

I boligen er det vannbåren varme fra nedstøpte plastrør med manuelle reguleringsventiler i teknisk rom. Dvs. Hvis du skal ha lavere temperatur så må du skru igjen ventilen. Det er egne varmesløyfer/kurser til alle romma som har vannbåren varme.

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

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.  
**2009 Det ble gjort endringer i forbindelse med ombygging av garasjen til boligdel, i 2009. Videre har det blitt montert el.-billadder i garasjen for noen år siden.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Utført av Tussa Installasjon AS.**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegget i 2009, og fra da boligen ble bygget.**

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

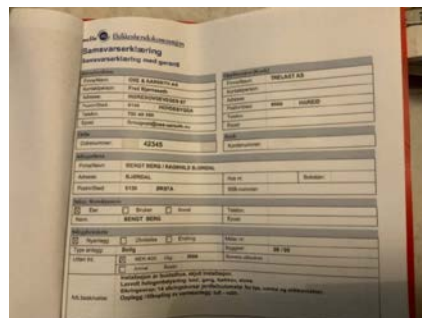
Ja

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

Nei

## Generell kommentar

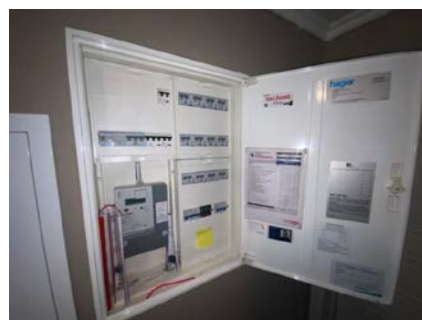
Hele anlegget er fra byggeår og således bør dette være i bra stand når det er utført av autorisert installatør.



Samsvarserklæring på huset.



Samsvarserklæring på ombyggingen av garasjedelen i huset.



## 🚫 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannalarmanlegg fra Verisure med detektorer i flere rom og utringingsfunksjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei** Apperaten er nå akkurat blitt 11 år og eier skal levere disse inn til service.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



Det mangler sikringsgjerde på topp av støttemur.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen rundt ringmur er fra 2009. Hele boligen ligger over bakkenivå.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fra Vartdal veggelement.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av Utvik skifet naturstein opp mot bakken bak boligen og mot garasjen. Muren ble bygget i ca. 2016 og kostet ca. kr. 250.000,-

#### Vurdering av avvik:

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

Muren er over 1,8 m og i følge dagens krav er det krav om sikring av muren. Eier har valgt og ikke sette opp gjerde pga. Det bla skal være lettere å få freset vekk snøen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke ras- eller flomutsatt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til selvfall sandfiltergrøft som ligger nedgrav vestover fra tanken nede ved kommuneveien. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009 og er tilknytt felles privat vassverk i Bjørndalen.

### TG 2 Spredegrøft

Denne boligen har selvfall spredegrøft med slamavskiller.

#### Vurdering av avvik:

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

Merk at det er begrenset levetid på spredegrøfter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det påregnelig med fornying av spredegrøft. Spyling kan forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra 2009.

### TG 1 Andre tomteforhold

Det er nylig laget ny tilkomstvei opp til boligen. Denne er grovgruset, men vil bli fingruset og ferdigstilt til våren. Det foreligger tinglyst veirett og det vil være vedlikeholdsplikt på denne tilkomstveien. Den gamle tilkomsten via tunet blir trolig avstengt.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Eier, ferdigstilt i 2014

#### Standard

Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Stor fullisolert dobbelgarasje oppført, med støpte betongsoler og støpte golv, vegger med betongstein/forskalinsblokker mot terreng, bordkledd bindingsverk på øvrige vegger. Tak av takstoler tekket med takshingel. Stor garasjeport av isolerte elementer med automatisk åpner. Innlagt lys/strøm og Easee el.-billadder med 20 Amp. sikring. Eldre luft til luft varmepumpe er montert for varme i garasjen.

Stor lagerbod i bakkant og støpt platting mellom garasjen og huset.

God standard og normal vedlikeholdsmessig tilstand.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve bolighuset, og TG for andre bygninger er derfor kun overordna vurdert.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>245 m<sup>2</sup>/235 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, 3 Bod, Teknisk rom, TV-stue, 2 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, Loftstue, Kontor</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 82 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 5 700 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 8 150 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>5 700 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>5 700 000</b></p>

**Markedsvurdering**

Da det er begrenset med sammenlignende priser i området på nye boliger, har takstmann i hovedsak tatt utgangspunkt i den teknisk nedskrevne verdien på denne boligen for fastsetting av markedsverdien

Ut fra en helhetsvurdering har takstmann landet på en m<sup>2</sup>-pris på ca. Kr. 25.000,- pr./m<sup>2</sup> P-rom eller en markedspris på 5,7 mill for denne spesielle boligen med bla. vannbåren varme og en stor isolert garasje.

Til info har eneboligene i området som vi har taksert og bla i byggefeltet i Mosmarka som er under oppføring eller nettopp har blitt ferdig fått m<sup>2</sup> priser fra 31.000,- til ca. kr. 40.000,- pr/m<sup>2</sup>. Slik sett mener takstmann at den satte markedsverdien vil være innenfor det markedet i dag vil betale for hele denne eiendommen. En må her ta i betraktning at de reelle byggekostnaden på ett slik stort nytt hus med vannbåren varme og garasje i dag med dagens høye byggekostnader er nærmere 9,4 millioner alene og det derfor vil være en viss interesse i markedet for andre å kjøpe en slik eiendom, selv om det ligger i Bjørdalen.

Som det fremgår av de sammenlignbare salgene nedfor så m<sup>2</sup>-prisen på denne eneboligen noe under det tilsvarende boliger blir solgt for i f.eks. Mosmarka i Ørsta.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øvrelida 18 ,6154 ØRSTA 258 m <sup>2</sup> 2011 6 sov	18-05-2023	8 950 000	<b>9 250 000</b>		9 250 000	<b>35 853</b>
2 Øvremovegen 7 ,6154 ØRSTA 197 m <sup>2</sup> 2010 4 sov	04-07-2023	6 890 000	<b>6 550 000</b>		6 550 000	<b>33 249</b>
3 Remelida 3 ,6154 ØRSTA 221 m <sup>2</sup> 1994 5 sov	03-10-2022	6 200 000	<b>5 800 000</b>		5 800 000	<b>26 244</b>
4 Bratteberg 17 ,6104 VOLDA 217 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	22-04-2020	5 500 000	<b>5 200 000</b>		5 200 000	<b>23 963</b>
5 Bureisarvegen 249 ,6165 SÆBØ 229 m <sup>2</sup> 2016 5 sov	09-01-2024	4 990 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>20 961</b>
6 Bjørdalsvegen 73 ,6156 ØRSTA 178 m <sup>2</sup> 1983 5 sov	17-09-2018	3 090 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>19 944</b>
7 Åmdalen 68 ,6156 ØRSTA 164 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	03-10-2018	3 425 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>18 293</b>
8 Brunevegen 111 ,6156 ØRSTA 187 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	10-04-2018	2 500 000	<b>2 435 000</b>		2 435 000	<b>13 021</b>

### 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

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Teknisk verdi	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 950 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	350 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

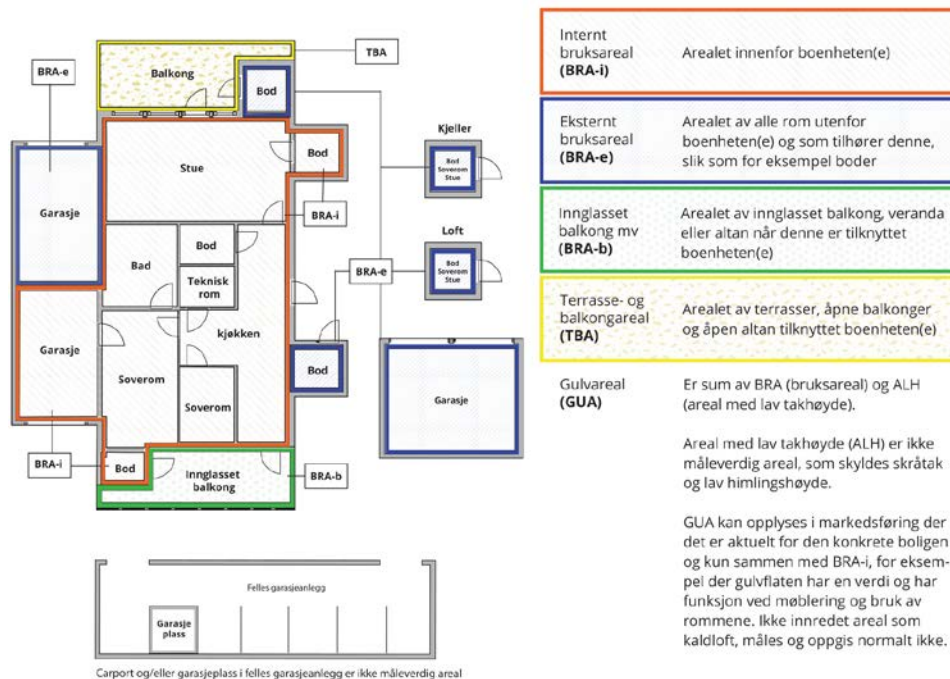
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	191	10		201	110		201
Loft	44			44		41	85
<b>SUM</b>	<b>235</b>	<b>10</b>			<b>110</b>	<b>41</b>	<b>286</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>245</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Teknisk rom , TV-stue , Soverom , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Forstue m/trapp, Hovedstue, Kjøkken	Sportsbod, Utebod	
Loft	Loftstue /hems m/trapp, Bod , Soverom , Bod/Kontor/hobbyrom		

### Kommentar

Åpen løsning mellom stuer og kjøkken.

Areal på loft med lav himlingshøyde gjelder også raftekotta på hver side utenfor knevegger og er på ca. 14 m<sup>2</sup> gulvareal hver. I tillegg utgjør areal utenfor 60 cm med høyde 190 cm på loftet ca. 13 m<sup>2</sup>

Åpent areal utgjør treterrasse på ca. 47 m<sup>2</sup> og betongplattning på ca. 35 m<sup>2</sup>. Overbygd areal ved inngangsparti/svalgang på 5 m<sup>2</sup> er ikke medregnet i åpent areal.

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

Huset har mange vingler og sprang, samt skåhimlinger på loftet som gjør denne boligen vanskelig og måle opp helt nøyaktig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Huk i bad er flyttet inn i det ene soverommet mot nord. Opprinnelig entre er flyttet ut i svalgang som er bygget tett og integrert i huset. Planløsningen i garasjedelen er omgjort til TV-stue og soverom. Planløsningen her er ikke tegnet og innsendt, men ombyggingen er byggemelt.

Av loftsetasjen foreligger det ikke plantegning som viser rominndelingen som er der i dag. Her er det bod/hobbyrom, bod/kledkott, soverom en åpen loftstue/hems med trapp ned.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:* Det er skråhimlinger og lav takhøyde på loftet.  
Hobbyrom/bod har ikke vindu/dagslys innslipp.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		82		82	
<b>SUM</b>		<b>82</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod	

### Kommentar

Isolert garasjerom utgjør ca. 65 m2 og utvendig bod i bakkant ca. 17 m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger av garasjen viser ikke den overbygde delen/bod i bakkant av garasjen, slik denne er noe større enn det viser på tegningen og byggesøknaden. (Jfr. bilde av plantegning av garasjen) .  
Byggemeldte tegning er ikke fremlagt/kontrollert av takstmann.

Garasjen ble byggemeldt i 2013 og ferdigattest ble først innsendt og godkjent som byggemeldt den 19.12.2024.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	228	13
Garasje	0	50

#### Kommentar

##### Enebolig

Årsaken til at det blir 4 m2 mindre BRA på loftet er at disse 4 m2 befinner seg inne på det to bodene og her er det ikke plass til en kasse på 60x60 med 190 ca høyde slik rommet blir måleverdig etter gammel arealstandard.

I 1. etg. er det teknisk rom, sportsbod og utvendig bod på terrassen som er definert som S-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Ragnhild Bjørdal Berg	Kunde
	Bengt Berg	Ektemann
	Birte Folkestad	Takstfullmektig OSE AS
	Anders Roppen Jensen	Takstfullmektig OSE AS

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	38	71		0	1491.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Björdalsvegen 99

#### Hjemmelshaver

Berg Ragnhild Bjørdal

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	38	78		0	233 m <sup>2</sup>	www.sunnmorskart.no	Eiet

#### Adresse

Björdalsvegen 99

#### Hjemmelshaver

Berg Ragnhild Bjørdal

#### Kommentar

Gjelder areal ved garasje.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørdalen i spredt busett landbruksområde. Ca. 13 km til Ørsta sentrum for handels- og servicetilbud.

### Adkomstvei

Det var tidligere veitilkomst via tunet på hovedbruket. Eier har i løpet av 2024 etablert ny veitilkomst opp til boligen direkte fra den kommunale veien og opp til boligen.

Denne tilkomstveien går inn på naboeiendommen/hovedbruket og det skal foreligge veirett til dette ved eventuelt salg. Veirett har blitt innsendt til tinglysning. Bruker av veien har vedlikeholdsplikt på denne og grøften i tomtegrensen mot øst og nord.

Blir nabotomten nedfor bebyggd skal eier av denne tomten ha veirett via samme tilkomstvei og ha vedlikeholdsplikt på veien.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet Bjørdal Vassverk. Det er ikke noen årlig kostnad med å være tilknytt pr. dags dato.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til selvføll spredegrøft som ligger i sråningen ned mot kommuneveien. Rett til spredegrøft på nabogrunnen/hovedbruket foreligger, og det foreligger vedlikeholdsplikt på dette anlegget. Jfr. ny tinglyst avtale. Se bilde.

### Regulering

Eiendommen ligg på areal avsett til LNF-formål i kommunedelplan for Ørsta kommune.

### Om tomten

Boligtomt er en flat skrående tomt med utsikt mot omkringliggende fjell. Gode solforhold. Opparbeidet med gruset innkjørsel med fresemasse av asfalt til garasje, plen, og noe beplantning.

Skifer støttemur mot terreng.

Veitilkomsten er grovgruset. Blir fingruset og tilstelt til våren.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger om forkjøpsrett, dette skal gjelde tomten om den ikke ble bebyggd.

Veirett har blitt tinglyst.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.01.2025	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2007		Gjennomgått		Ja
Kommunal info fra megler	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.01.2025	Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	24.01.2025	Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse, garasje	29.07.2013		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, garasje	19.12.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, bolig	07.05.2009		Gjennomgått		Nei
Plantegning av garasjen	09.07.2013		Gjennomgått		Ja

# 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 hammerелеktrode 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 slitasjegrade: 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 tidspunktet oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

• 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 godkjennelse 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](#)

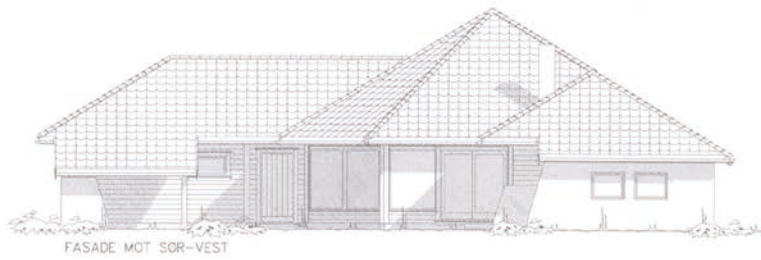
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/JX2812>

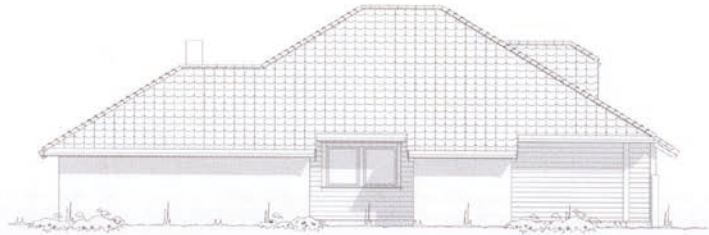
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



FASADE MOT SØR-VEST

Planene er godkjente (samsvar med krav og vilkår satt av teknisk sjef i sak. 237/07)  
 Stemplede teikning, byggesøknad og utskrift av teknisk sjef skal alltid være til stades på byggeplassen.  
 Ørsta, den 14.8.07  
Thangb  
 for teknisk sjef i Ørsta



FASADE MOT SØR-ØST

RAV+  
 HIBA 85 Klassisk  
 Utgave 2002

Alle forordninger på ferdigteknikkene er kun avsett til å være korrekt formidlet i forbindelse med ferdigteknikkene. Ingen er ansvarlig for skade på egen eiendomsrett ved ulovlig jording eller prosjektering av byggeri ved HIBA AS.

01 1406/2007 WHH Byggesøknad/teknisk tegning

© Data Design SYSTEM

Prosjekt	BOLIG - REV. RAV HIBA 85 Klassisk	Prosjekt ID	06-231
Tegningstittel	FASADER	Tegning	504
Tilstandsbetegnelse	R. BJØRDAL & B.A. BERG	Skala	1:100
Byggesett	ØRSTA	Dato	25.05.2007
Arkitekt	BYGGERI VEST HIBA AS - 5003 BERGEN	Tegnet av	WHH
Byggherre	TRELAST AS - 600 HAREID	Bygget av	WHH
		Telefon	051-400015 - FAKS 051233
		Telefax	051-200010 - FAKS 051232
			© Copyright © HIBA AS, alle rettigheter reservert.







FASADE MOT NORD-ØST

Planene er godkjente i kommunen med krav og vilkår sett av teknisk sjef i sak 37167  
 Semples teikning, byggesøknad og utskrift av teknisk sjef sitt vedtak skal alltid være til stades på byggeplassen.  
 Ørsta, den 14.8.07  
Thanglo  
 for teknisk sjef i Ørsta



FASADE MOT NORD-VEST

RAV+  
 HIBA 85 Klassisk  
 Utgave 2002

NB: Terrenglinjer og fasadeprosjekter er kun orientering. Se ferdig plan og terreng. Terrenglinjer i forhold til eksisterende terrenng og ferdig plan skilletekninger med tilhørende profilering ikke ansvarlig for Byggers. Vedt 1603/02

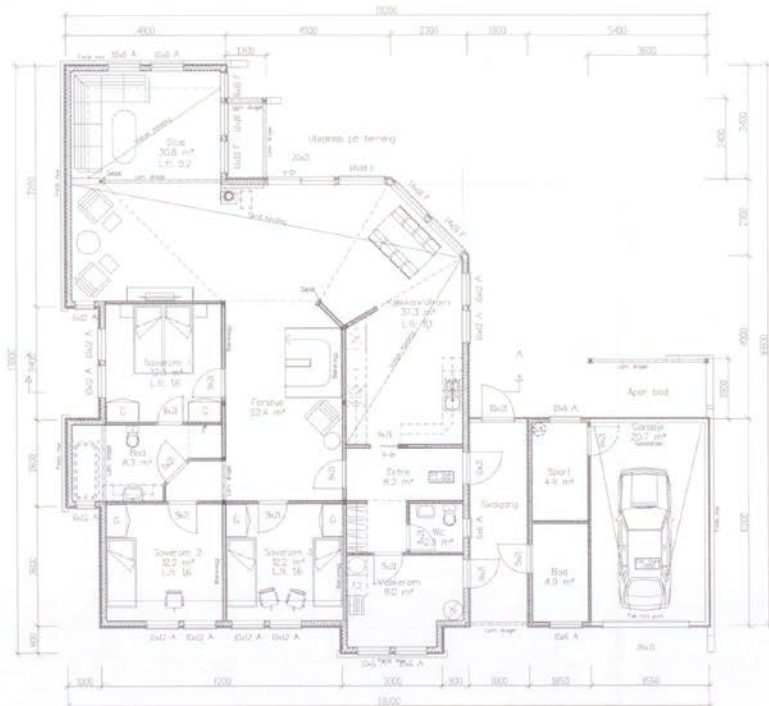
Ø 14062007/1041 Byggesøknadstegning

Ørsta, Ørsta kommune

Prosjekt	BOLIG - REV. RAV HIBA 85 Klassisk	Prosjekt nr.	06-231
Tegning nr.	FASADER	Tegnet av	1003
Tilrådd av	R. BJORDAL & B.A. BERG	Revisert av	1100
Byggesett	85GT A	Dato	25.05.2007
Arkitekt	BYGGERN VEST HIBA AS - 5002 BERGEN	Tegnet av	1003
Overvåker	TRELAST AS - 6000 HAREID	Tel. 4008105 - FAX 503200	
		Tel. 3008200 - FAX 3008201	



© Byggesett nr. 85GT A 144, se an ordregang



HOVEDTASJEPLAN

RAV+  
HIBA 85 Klassisk  
Utgave 2002

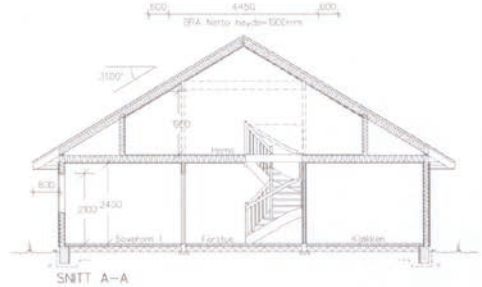
Rttsnr 222ef	BPA
Hovedplan	260,0
Uts. best. L. r. g.	9,30
Leifplan	4,20
Sum L. m²	20,20
Garasje	20,0

01 1406200/WH Byggeneldregistrering  
 Prosjekt BOLL - REV. RAV HIBA 85 Klassisk  
 Tegningstype HOVEDTASJEPLAN OG SNITT A-A  
 Tiltaksnavn R. BJØRDAL & B.A. BERG  
 Registrator BFGTA  
 Ansvarlig BYGGTILN VEST HIBA AS - 5033 BERGEN  
 Utarbeidet TRELAST AS - 6655 HAREID

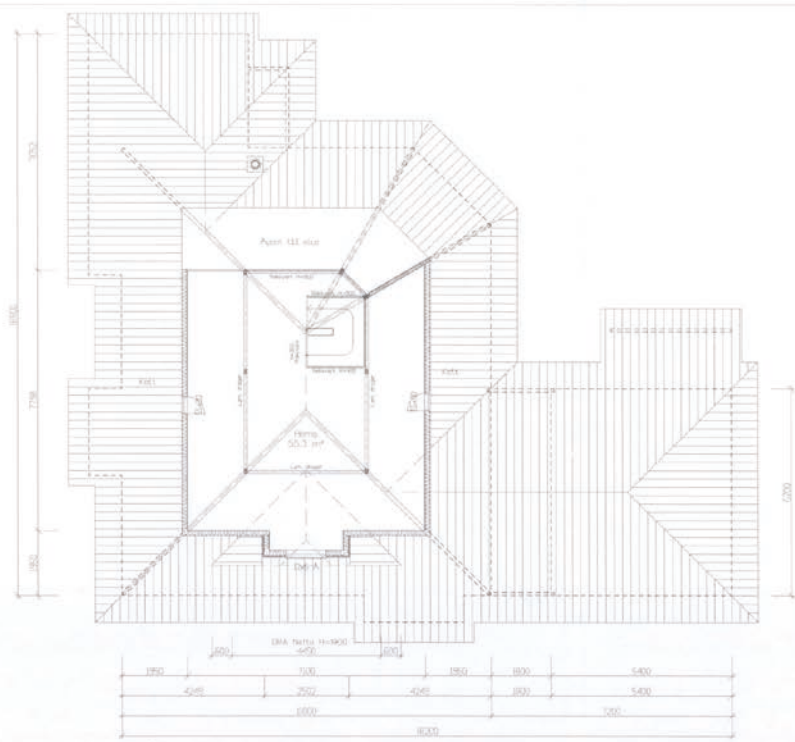
Prosjekt ID 06-231  
 Tegningstype 1/100  
 Registrert dato 25.05.2007  
 Tegnet av WHH



Følgende er godkjente i samsvar med lov og vilkår sett  
 av teknisk sjef i sak 239707  
 Stempla telegning, bygghendelse og utskrift av  
 teknisk sjef sitt vedtak skal alltid være til stades på  
 byggeplansen  
 Dnsa, den 14.07  
 for teknisk sjef i Ørsta Thayer



SNITT A-A



Planene er godkjente i samsvar med kravene i forskrift om tekniske og fysiske krav til utrustning og utstyr av teknisk og fysiske karakter som er utarbeidet av Byggesaksvesen. Dato: 14.8.07  
 Tekniker: [Signature]

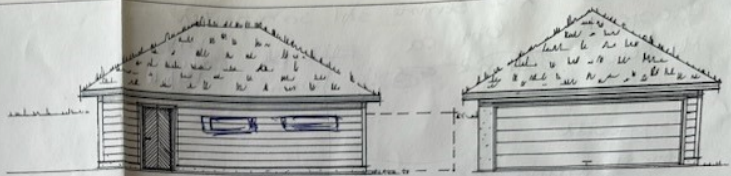
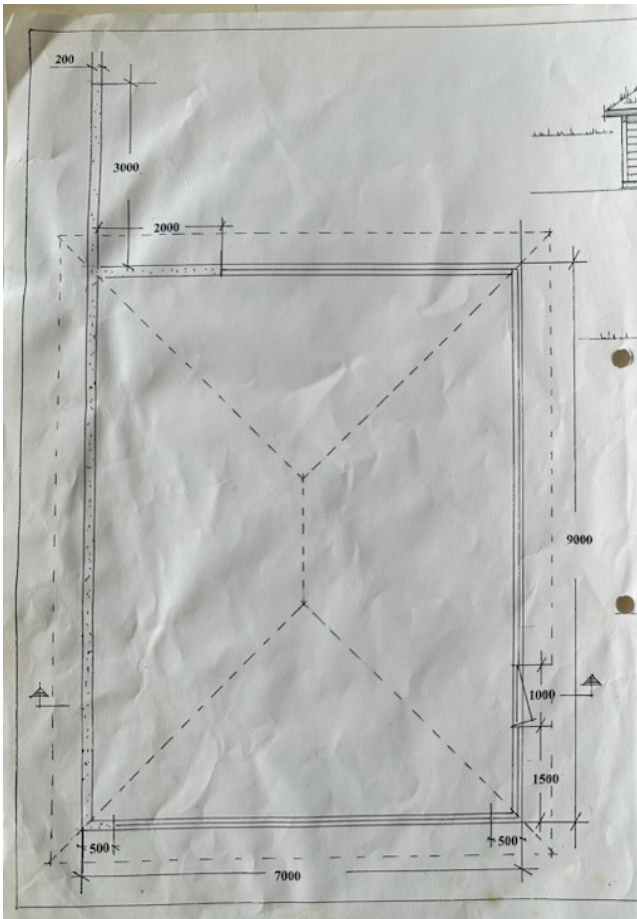
RAV+  
HIBA 85 Klassisk  
Utgave 2002

HEMSPLAN  
1:200

01 - 1405-2007 v191 - Byggeseltingstegning

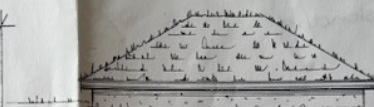
Prosjekt:	BOLIG - REV. RAV HIBA 85 Klassisk	Prosjekt nr:	06-231
Tegning nr.:	HEMSPLAN	Tegning nr.:	502
Tilbyrskrevet:	R. BJORDAL & B.A. BERG	Witstads nr.:	1100
Byggesak:	OPSTA	Dato:	25.05.2007
Arkitekt:	BYGGERN VEST HIBA AS - 5003 BERGEN	Tegnet av:	WHH
Overvåker:	TRELAST AS - 6001 HAVD		

HIBA HUS

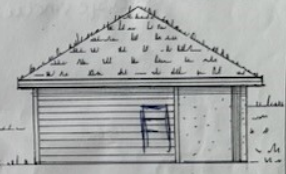


SYD

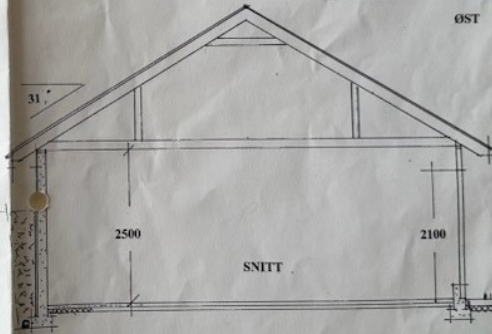
VEST



NORD



ØST

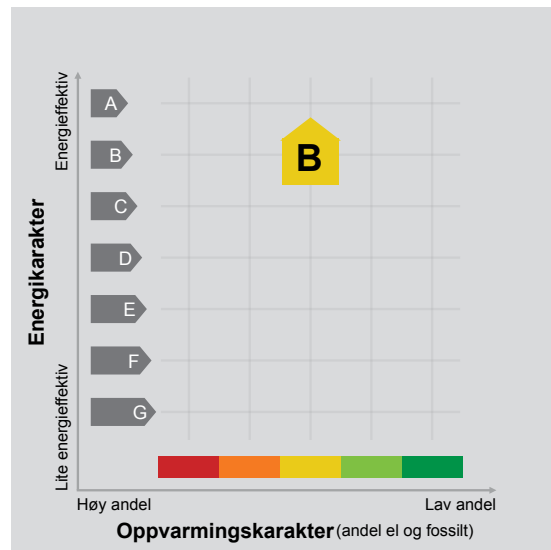


SNITT

TITTEL	GARASJE	MÅL	1:50 - 1:100
BYGGERE	BENGT ARNE BERG	DATO	9-07-2013
BYGGEPLASS	BÅRDALEN 38/71	TEGN	A.O.M
ARKITEKT	A.O.MYKLEBUST.AS		



Adresse	Björdalsvegen 99
Postnummer	6156
Sted	ØRSTA
Kommunenavn	Ørsta
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18176602
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65253
Dato	09.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

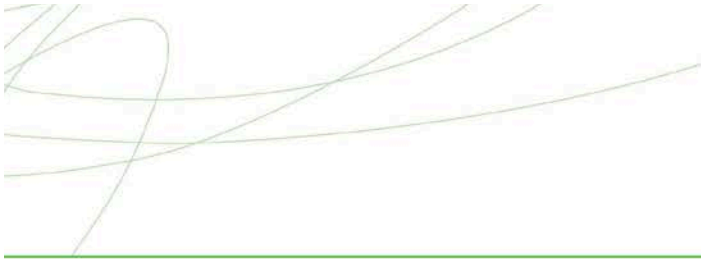
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

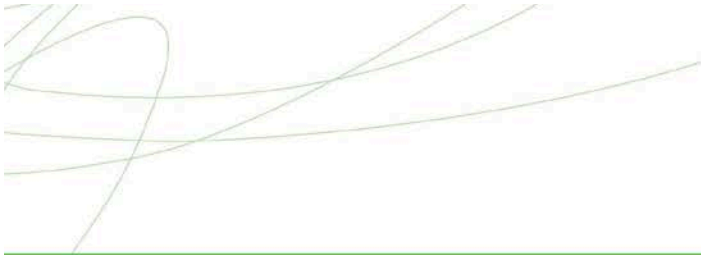
- **Tiltak utendørs**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	222
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

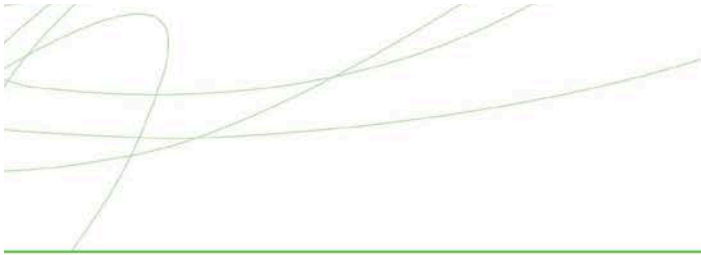
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).**







# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

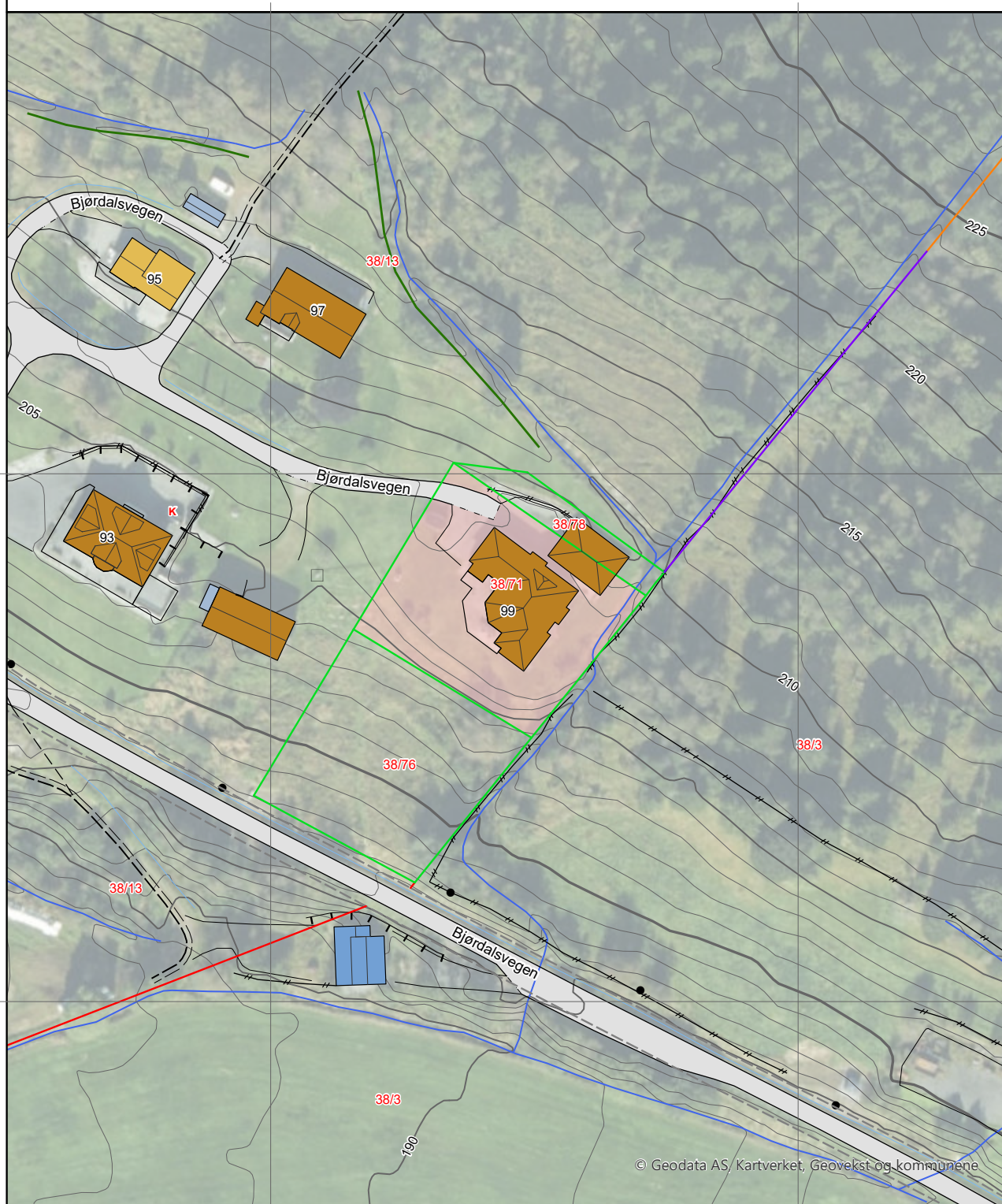
Kommune: 1520 Ørsta  
Eiendom: 1520/38/71/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 8.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kommune: 1520 Ørsta  
Eiendom: 1520/38/71/0/0

## Eiendomsgrenser








- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste







Målestokk 1:1000  
Dato: 8.1.2025








## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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



## Ørsta kommune

**Adresse:** Dalevegen 6, 6153 Ørsta

**Telefon:** 70049700

Utskriftsdato: 08.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

<b>Kommunenr.</b>	1520	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	71	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Björdalsvegen 99, 6156 ØRSTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPK-8901
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel for Ørsta kommune (1990-2001)
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.12.1991



ØRSTA KOMMUNE  
Teknisk sektor

ARKIVKOPI

## MELDING OM DELEGERT VEDTAK

---

Sakshandsamar:	Toril Langlo	Arkivsak nr:	2007/2151
Delegert sak nr:	117/09	Arkiv:	38/71
		Vedtaksdato:	07.05.2009

---

**ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6, jf vedlagde informasjon**

**Saka gjeld: FERDIGATTEST GNR/BNR 38/71 - EINEBUSTAD BJØRDALEN - BENGT ARNE BERG**

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §99 vert det gjeve ferdigattest for einebustad i Bjørdalen gnr. 38 bnr. 71, Ørsta.

Ferdigattesten gjeld løyve gjeve i delegert vedtak sak 239/07, 14.08.07, arkivsak 2007/2151.

Utskrift:  
Trelast AS Strandgata 6060 Hareid

Kopi til:  
Bengt Arne Berg Daleveien 11 6150 Ørsta

**Saksdokument:**

I	22.06.2007	21.06.2007	Gnr/bnr 38/71 - Søknad enkle tiltak - einebustad Bjørdalen - Bengt Arne Berg	Trelast AS
I	22.06.2007	21.06.2007	Søknad om ansvarsrett - PRO/KPR, UTF/KPR	Trelast AS
I	22.06.2007	22.06.2007	Tilknytning til Vassverket - kopi av brev	Bjørdal Vassverk
U	29.06.2007	29.06.2007	Gnr/bnr 38/71- Enkle tiltak, einebustad Bjørdalen- førebels svar- Bengt Arne Berg	Trelast AS
I	06.07.2007	05.07.2007	Gjenpart av nabovarsel	Ragnhild Bjørdal
U	20.08.2007	14.08.2007	Delegert vedtak- Gnr/bnr 38/71- Dispensasjon frå kommuneplan- Løyve til oppføring av bustadhus- Bengt Arne Berg	Bengt Arne Berg
I	04.05.2009	30.04.2009	Anmodig om ferdigattest - heile tiltaket	Trelast AS

**Saksopplysningar:**

Det ligg føre ferdigmelding og kontrollerkjøring for utføring og kontroll av utføring for heile tiltaket frå Trelast AS.

I tillegg ligg det føre kontrollerkjøring frå firma som Trelast AS har nytta i gravearbeidet, og for sanitæranlegget.

**Vurdering og konklusjon:**

Ferdigattest vert gjeve etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf forskrift om sakshandsaming og kontroll og plan- og bygningslova.

  
Merethe Qvenild Loe  
avdelingssjef

  
Toril Langlo  
sakshandamar/konsulent



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 71	<b>Kommune:</b>	1520 Ørsta
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	306 Bjørdal
Veiadresse:	Bjørdalsvegen 99, gatenr 7233	<b>Valgkrets:</b>	6 Ny Dalane Krins
Oppdatert:	09.07.2015	<b>Kirkesogn:</b>	8020301 Ørsta

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	27.04.2007	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 491,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.11.2013	Avgiver	1520/38/13	-233,5
	Matrikkelført:	23.12.2013	Berørt	1520/38/3	0,0
			Berørt	1520/38/71	0,0
			Mottaker	1520/38/78	233,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.11.2013	Berørt	1520/38/3	0,0
	Matrikkelført:	23.12.2013	Berørt	1520/38/13	0,0
			Berørt	1520/38/71	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2011	Avgiver	1520/38/13	-1 326,6
	Matrikkelført:	09.09.2011	Berørt	1520/38/3	0,0
			Berørt	1520/38/34	0,0
			Berørt	1520/38/71	0,0
			Mottaker	1520/38/76	1 326,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.04.2007	Avgiver	1520/38/13	-1 492,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1520/38/71	1 492,1

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Björdalsvegen 99	Bolig	222,0	Kjøkken	8	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	224,0	Rammetillatelse:	29.06.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	233,0	Igangset.till.:	06.08.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	07.05.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	233,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18176602			Antall etasjer:	2

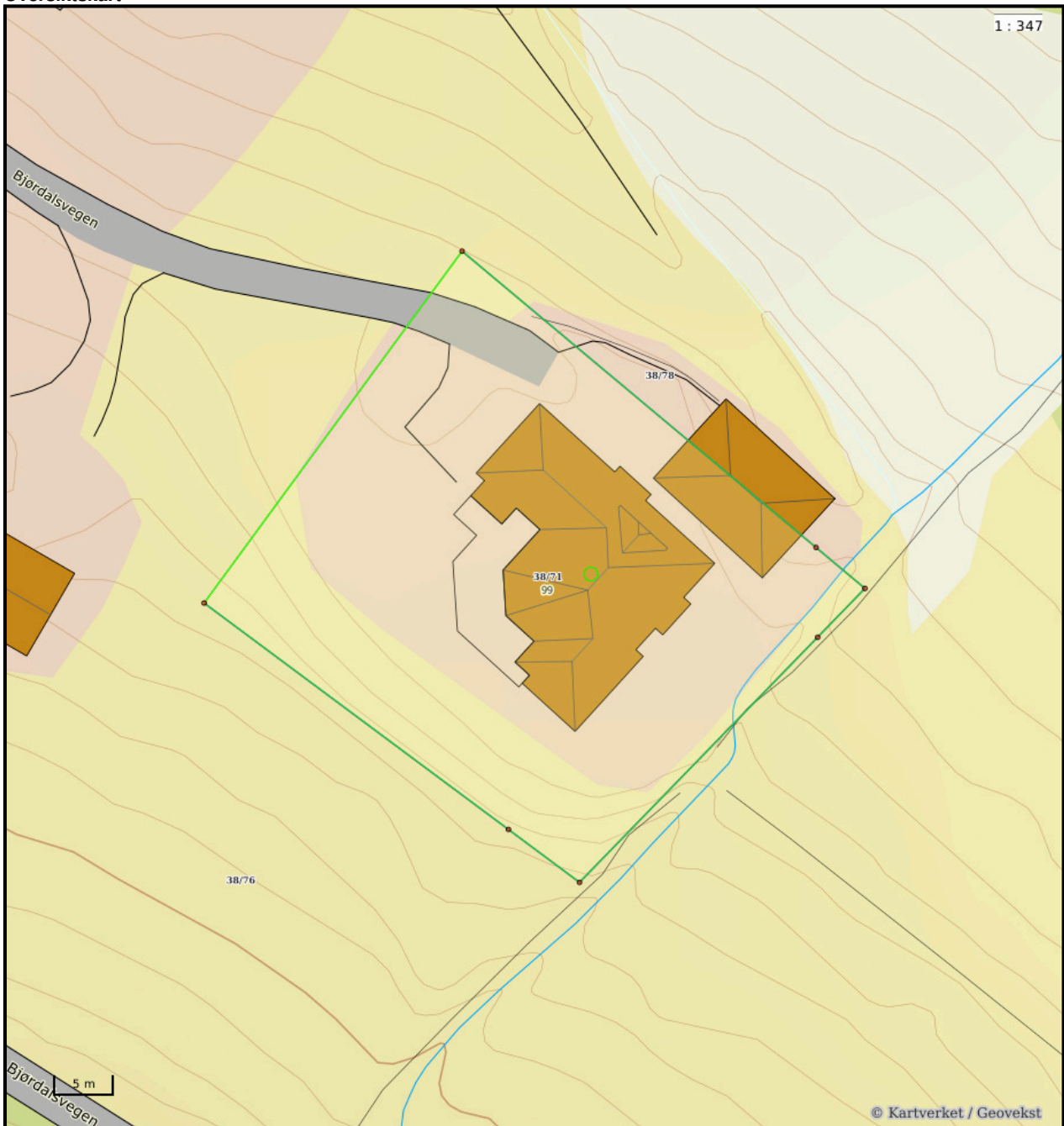
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		191,0		191,0				
L01			42,0		42,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm.        | — Over 500 cm  |
| — 31 – 200 cm        | — Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

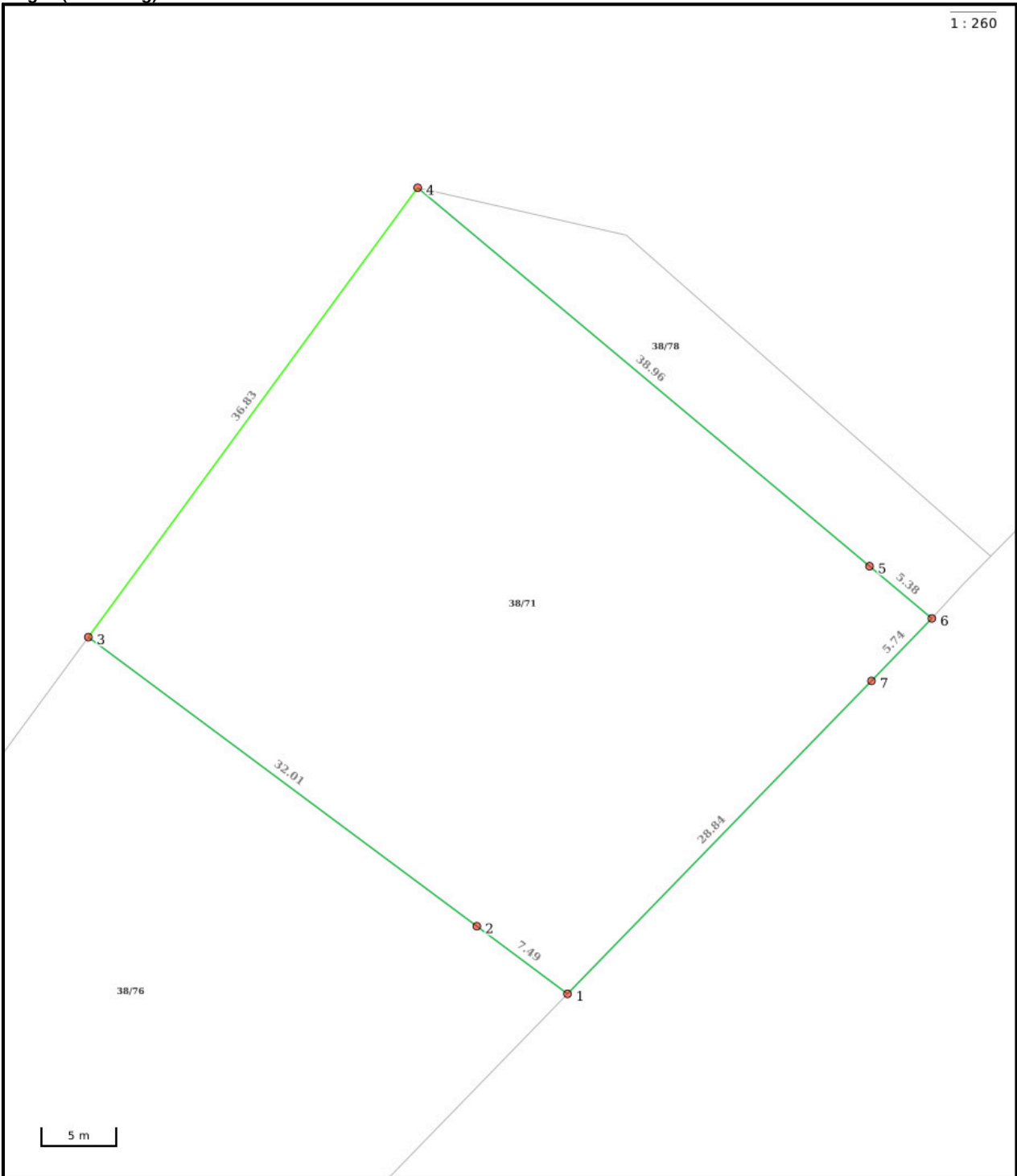
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 260



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - - - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 491,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 892 450,00	359 049,45	7,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 892 453,90	359 043,06	32,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 892 470,54	359 015,72	36,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 892 502,13	359 034,65	38,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 892 480,00	359 066,71	5,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 892 476,94	359 071,13	5,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 892 472,46	359 067,54	28,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 38, Bruksnr 78 **Kommune:** 1520 Ørsta

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	24.12.2013	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	233,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernings / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.11.2013	Avgiver	1520/38/13	-233,5
	Matrikkelført:	23.12.2013	Berørt	1520/38/3	0,0
			Berørt	1520/38/71	0,0
			Mottaker	1520/38/78	233,4



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	63,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.08.2013
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	19.12.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300385217			Antall etasjer:	1

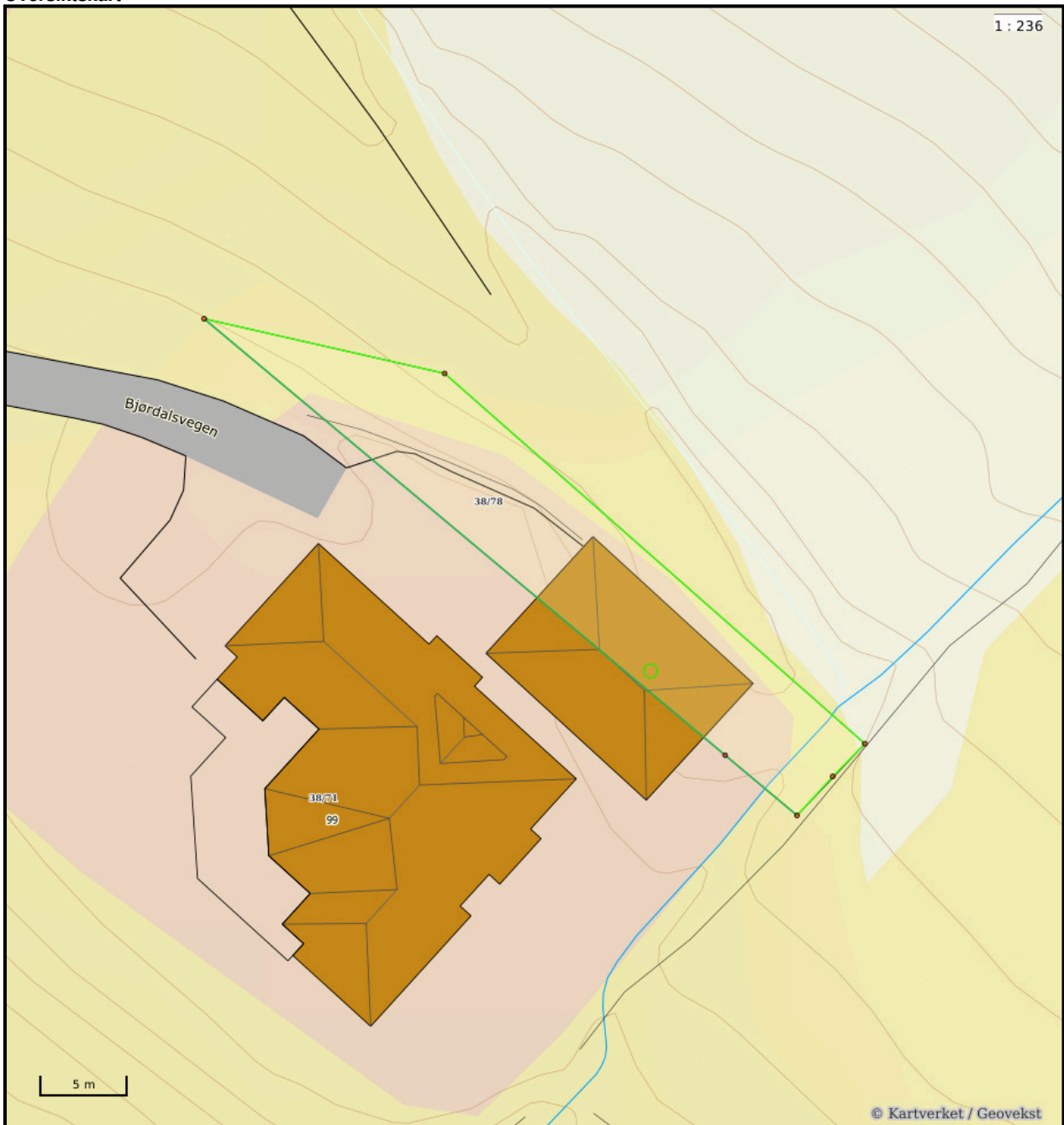
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0			63,0	63,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

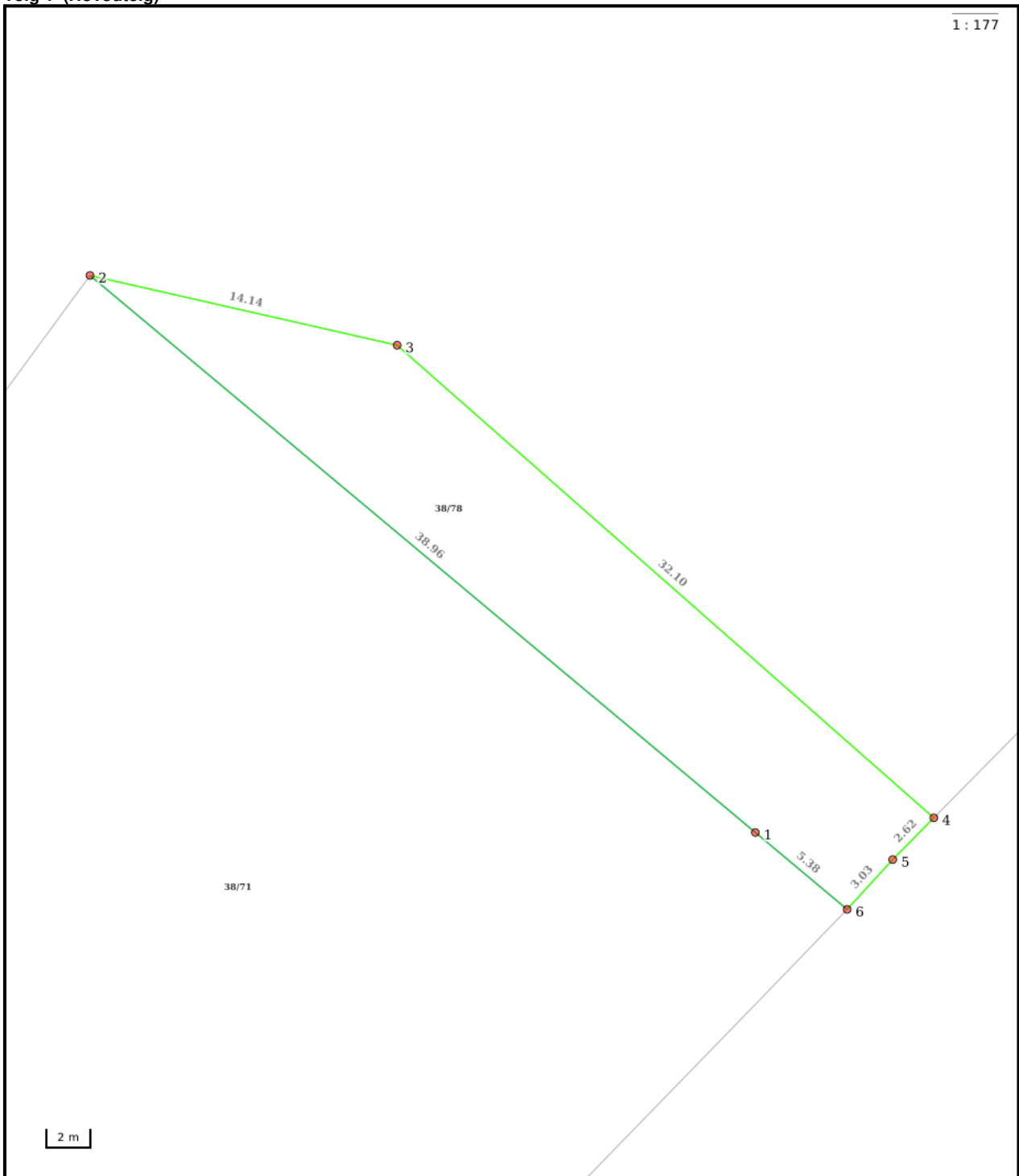
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

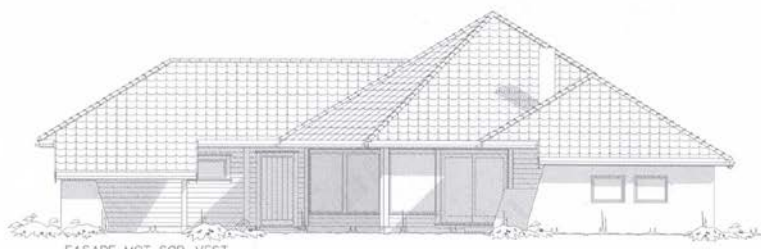
**Areal og koordinater**

**Areal:** 233,40m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 892 480,00	359 066,71	38,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 892 502,13	359 034,65	14,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 892 500,29	359 048,67	32,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 892 481,39	359 074,62	2,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 892 479,36	359 072,96	3,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	6 892 476,94	359 071,13	5,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



FASADE MOT SØR-VEST

Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår satt av teknisk sjef sak ca 3 7/07  
 Stemple teikning, byggesøknad og utskrift av teknisk sjef sttt vedtak skal alltid vere til stades på byggeplassen.  
 Ørsta, den 14.8.07  
Thaugbø  
 for teknisk sjef i Ørsta



FASADE MOT SØR-ØST

01 14.06.2007 WHH Byggesøknad/tiltaksplan

© Data Design Ørsta

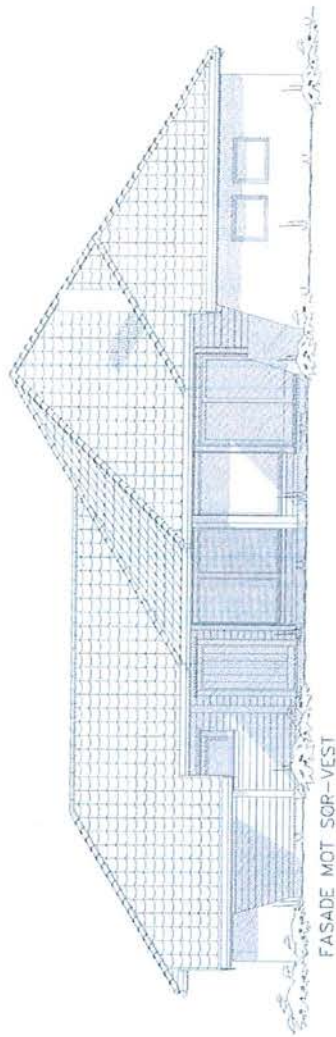
RAV+  
 HIBA 85 Klassisk  
 Utgave 2002

NB: Tegningene på fasadeteikningene er kun avbildning av første planert løsnung. Terrengteikning i tillegg til detaljerte løsninger til terreng på eget skisseblad med tilhørende profilering skal presenteres av bygger. Seil side 46.

Prosjekt	BOLIG - REV. RAV HIBA 85 Klassisk	Prosjekt ID	06-231
Tegning nr.	FASADER	Tegning	504
Tilleggskostnader	R. BJØRDAL & B.A. BERG	Skala	1:100
Byggesett	ØRSTA	Dato	25.05.2007
Arkitekt	BYGGORIN VEST HIBA AS - 5005 BERGEN	Byggesett	WHH
Byggherre	TRELAST AS - 6000 HARCID	Telefon	400625 - FAX 925202
		Telefax	399538 - FAX 925202

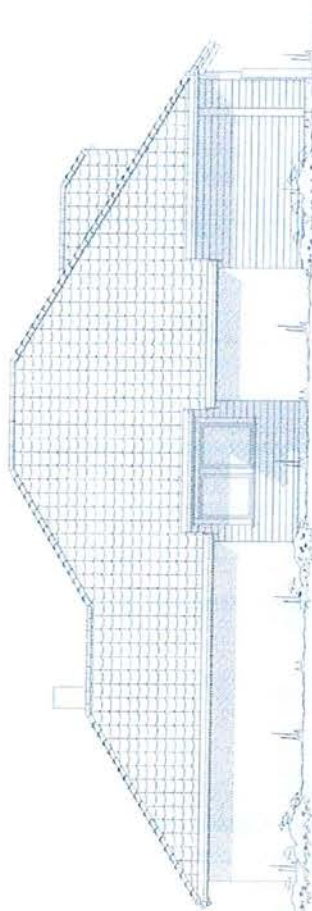


© Tegning er beskyttet, skal ikke kopieres



FASADE MOT SØR-VEST

Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår satt av teknisk sjef i sak 237/07  
 Stempel, teikning, byggemelding og utskrift av teknisk sjef sitt vedtak skal alltid være til stades på bygginglassen.  
 Øst, den 14.8.07  
Trangt  
 for teknisk sjef i Øst



FASADE MOT SØR-ØST

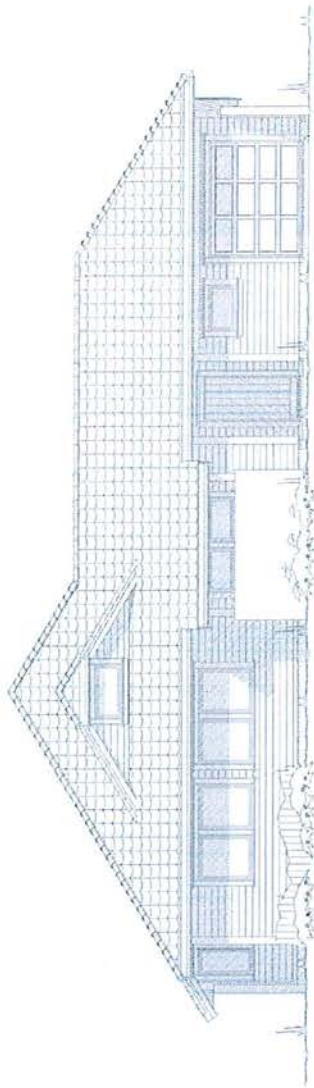
RAV+  
 HIBA 85 Klassisk  
 Utgave 2002

Hib Hus AS, Torshovveien 10, 1405, Øst, Buskerud  
 HIBA 85, 1405, Øst, Buskerud  
 HIBA 85, 1405, Øst, Buskerud

Prosjekt	BOLIG - RAV HIBA 85 Klassisk	Byggesamdriftsopplag	Øst, Buskerud
Tilrettelagt av	R. BJØRDAL & B.A. BERG	Prosjekt nr.	06-231
Tilrettelagt av	Øst, Buskerud	Byggesamdriftsopplag	Øst, Buskerud
Byggesamdriftsopplag	HIBA 85	Byggesamdriftsopplag	Øst, Buskerud
Byggesamdriftsopplag	HIBA 85	Byggesamdriftsopplag	Øst, Buskerud
Byggesamdriftsopplag	HIBA 85	Byggesamdriftsopplag	Øst, Buskerud



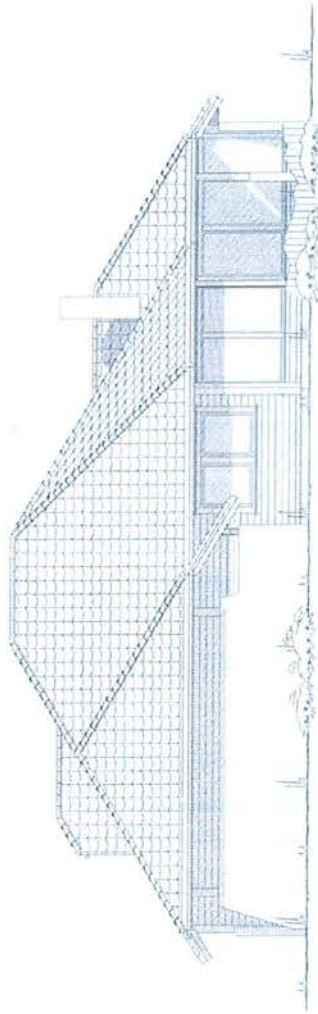
HIBA HUS AS



FASADE MOT NORD-ØST

Planene er godkendte i samsvar med krav og vilkår sett  
 av teknisk sjef i sak **237/07**  
 Stempla tekning-byggjeinndeling og utskrift av  
 teknisk sjef sitt vedtak skal alltid vere til stades på  
 byggeplassen. **M.E.O.T.**  
**Flørve**

for teknisk sjef i Ørsta



FASADE MOT NORD-VEST

RAV+  
 HIBA 85 Klassisk  
 Utgave 2002

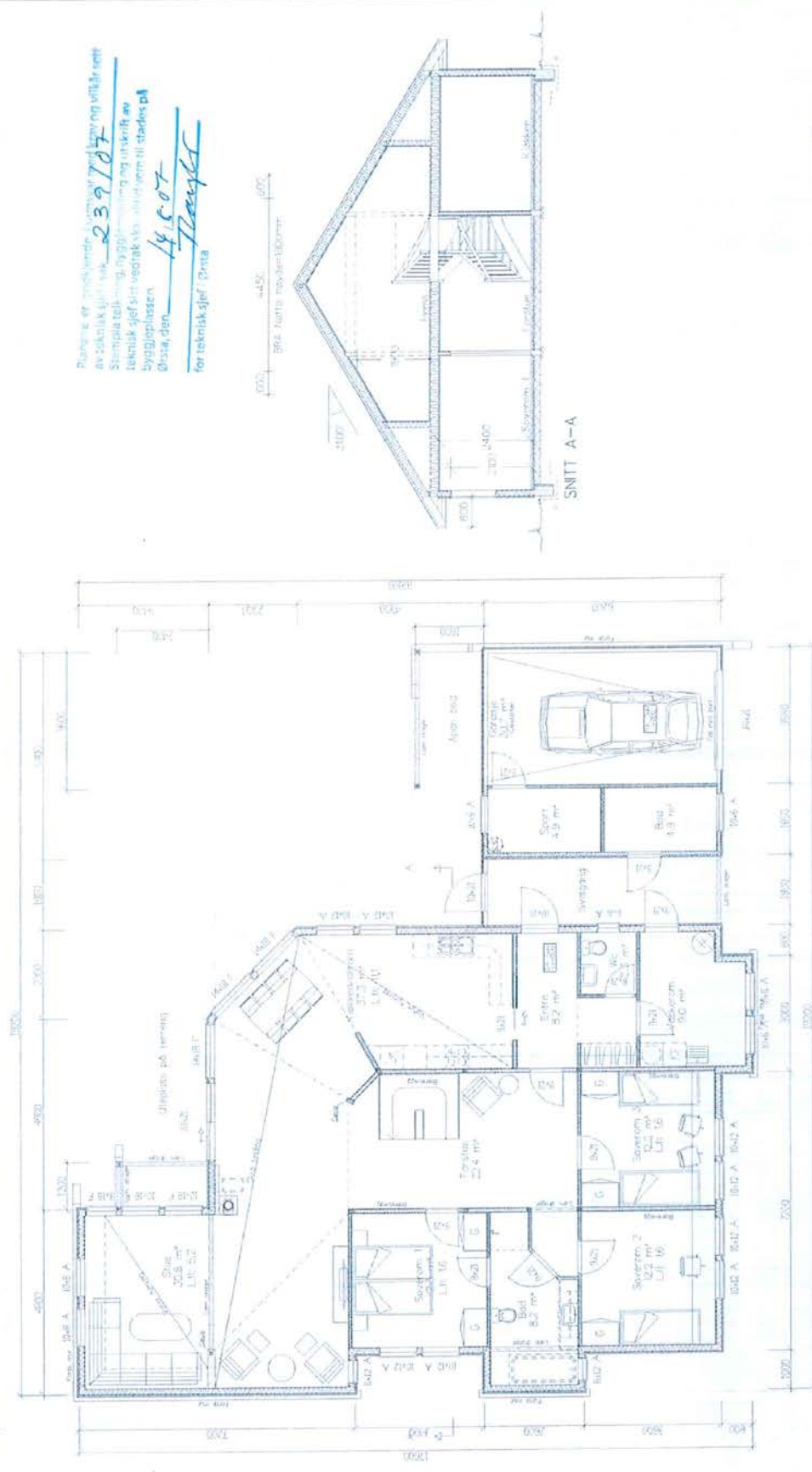
Alle tegninger er utarbeidet i samsvar med krav og vilkår sett av teknisk sjef i Ørsta.  
 Med tillatelse fra byggesaksbehandleren i Ørsta kommune.

Prosjekt	SØLJE - RAV HIBA 85-Klassisk	Prosjekt nr.	05-251
Tegningstype	FASADE	Oppgave	500
Utskrift	R. BJØRDAL & B.A. BERG	Planenummer	1000
Oppgavetittel	SØLJE	Dato	20.06.2002
Arkitekt	BJØRDAL & BERG	Tegnet av	MBH
Byggherrens navn	THE EAST AS - B&B AS	Bygget av	MBH
Byggherrens adresse	THE EAST AS - B&B AS	Bygget for	BYGGEREN
		Bygget til	BYGGEREN

© 2002 HIBA HUS



Alle tegninger er utarbeidet i samsvar med krav og vilkår sett av teknisk sjef i Ørsta.



Rådgiver af trykklende konstruktion og bygningsteknik  
 av teknisk skitse nr. 239707  
 Skema til teknisk skitse nr. 239707  
 teknisk skitse nr. 239707  
 byggepladsen 14.07  
 Øst, Øst  
 for teknisk skitse nr. 239707

Projekt nr. 06-231  
 Tegnet af: [Signature]  
 Udgivet: 2007  
 Dato: 25.05.2007  
 Type: [ ]  
 Rådgiver: [ ]  
 Bygherre: [ ]  
 Udgivet af: [ ]  
 Udgivet af: [ ]  
 Udgivet af: [ ]

BLÅK 239707

Item	Value
Area	102.00
Volume	2495
Cost	4120
Value	3165
Value	3170

HOVEDTASJEPLAN

**RAV+**  
**HIBA 85 Klassisk**  
 Udgave 2002

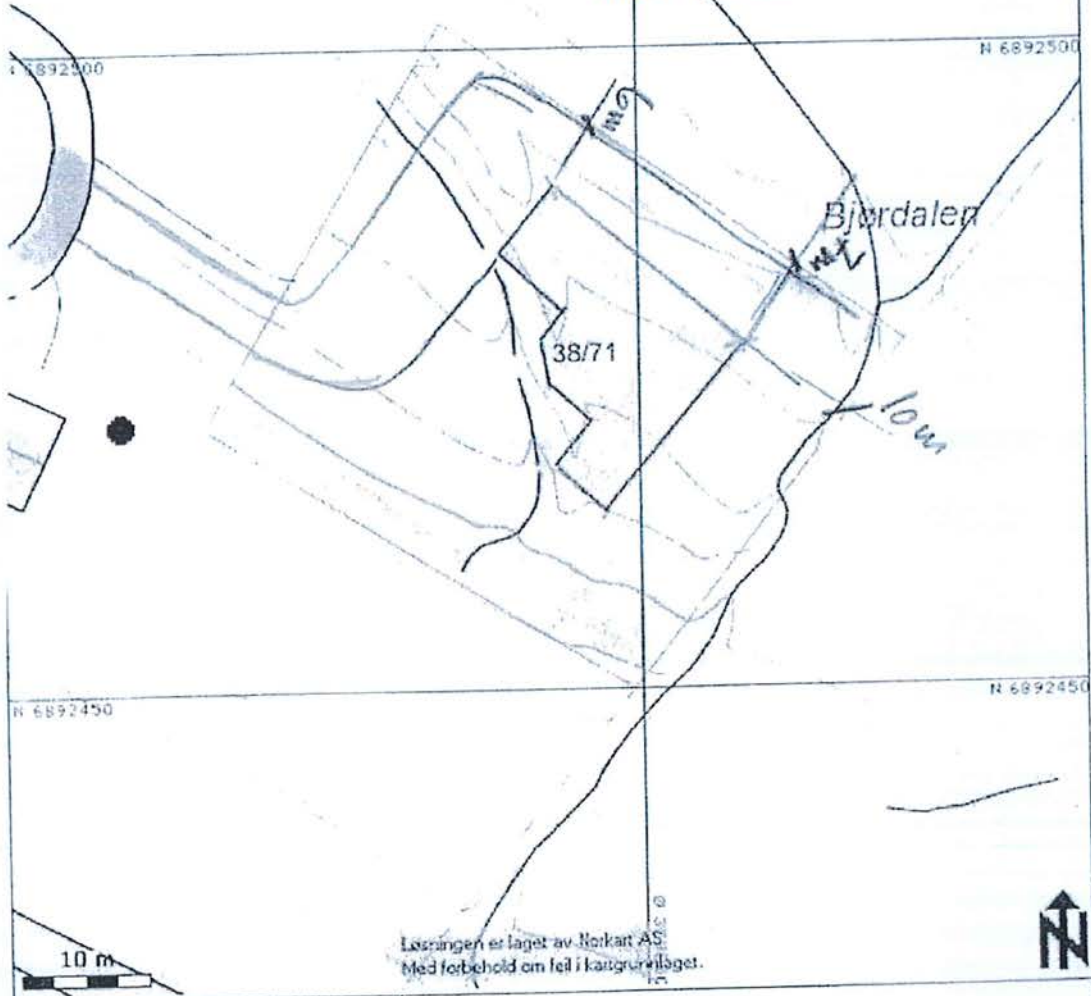
**R. BJØRDAL & B.A. BERG**  
 RÅDGIVER I HIBA 85 - 5002 BIRKERød  
 TRILAST 115 - 5000 HÅRBO

**HIBA'HUS**  
 HIBA'HUS  
 HIBA'HUS





Planne er godkjende i samsvar med bygnormen  
av teknisk sjef i sak 237/07  
Steropla tekning, bygg  
teknisk sjef sitt vedtak skil  
byggjeplassen 14.6.07  
Ørsta den Thaugw  
for teknisk sjef i Ørsta



Sunnmørs-kart

*Handwritten signature*

Målestokk 1:500  
Utskriftsdato 09.06.2007  
Karttype Grunnkart



# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

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

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

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

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

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

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

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01000525 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Bjørdalsvegen 99, 6156 ØRSTA ..... Tlf: 982 39 657 .....

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

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

## FINANSIERINGSPLAN

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

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

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

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

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

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 29.01.2025  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

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

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

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