

SJØBAKKANE 9

ØRSTA - BARSTADVIK - Stor enebolig med fjordutsikt!



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL SJØBAKKANE 9

Eiendommen ligg fint til i Barstadvika med flott utsikt over fjord og fjell. Kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp.

Kort vei til flotte turterreng med mellom anna Molladalen og andre flotte turmål i Sunnmørsalpane.

Ca. 30 minutt til Ørsta og 5 minutt til Festøy fergekai.



FAKTA

Adresse Sjøbakkane 9,
6174 BARSTADVIK

Prisantydning Kr 1 200 000,-

Omkostninger Kr 33 370,-

Totalpris kr 1 233 370,-

BRA/P-rom 234/172kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Tomannsbolig

Byggeår 1928

Tomt 502.7 kvm eiet

Parkering I garasje samt på egen tomt.



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til denne sjarmerende eiendommen i Barstadvika med fantastisk utsikt over fjorder og fjell. Kort avstand til dagligvarebutikk og bussholdeplass gir praktisk beliggenhet. Naturelskere vil elske nærheten til vakre Molladalen og andre flotte turmål i Sunnmørsalpene. Med kun 30 minutter til Ørsta og 5 minutter til Festøy fergekai, er du strategisk plassert for enkelt å utforske regionen. Dette er en unik mulighet for de som ønsker naturskjønn skjønnhet og tilgjengelighet.

Velkommen til visning!

Oppdrag

01007723

Eiendom

Sjøbakkane 9, 6174 BARSTADVIK

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 18 i Ørsta kommune. Gårdsnummer 90, bruksnummer 38 i Ørsta kommune.

Eier

Møre og Romsdal tingrett

Prisantydning

Kr 1 200 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 33 370,-

Prisantydning kr. 1 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift av prisantydning kr 30 000,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

3) Tinglysingsgebyr pant kr. 585,-

4) Arbeid med tinglysing kr. 2 200,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 233 370,-

Total kjøpesum

Prisantydning 1 200 000,-

+ Totale omkostn. kr. 33 370,-

= sum kr. kr 1 233 370,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 200 000,-

Boligtype

Tomannsbolig

Eierform

Av diskresjonshensyn opplyses ikke navn på eier.

Interessenter med behov for mer opplysninger bes ta kontakt med megler.

Innhold

Boligen er over 3 plan og inneholder:

Kjeller: Gang, soverom, toalettrom, garasje, verksted, lagerrom og bod.

1.etasje: Entré/ hall, stue, kjøkken, bad og trapperom.

2.etasje: Gang, 3 soverom, kontor, bad og bod.

Boligen har også kryploft.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 234kvm

P-rom 172kvm

Tomannsbolig

Bruksareal

1. etasje: 78 kvm

Gang, soverom, toalettrom, garasje, verksted, lagerrom og bod.

2. etasje: 79 kvm

Entré/ hall, stue, kjøkken, bad og trapperom.

3. etasje: 77 kvm

Gang, 3 soverom, kontor, bad og bod.

Primærrom

1. etasje: 26 kvm

Gang, soverom og toalettrom.

2. etasje: 73 kvm

Entré/ hall, stue, kjøkken, bad og trapperom.

3. etasje: 73 kvm

Gang, 3 soverom, kontor og bad.

Sekundærrom

1. etasje: 52 kvm

Garasje, verksted, lagerrom og bod.

2. etasje: 6 kvm

3. etasje: 4 kvm

Bod

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettlledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettlledningen 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

4

Byggeår

Byggeår: 1928 ifølge Ørsta kommune.

Standard

I underetasjen er det betongplate og noe oppforede gulv, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Overflater på gulv med laminater og fliser på badet. Det er malte flater, paneler, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er foretatt oppgradering og fornying av en del overflater i senere år, dette ca. 2015. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er foretatt forblending av pipe og brannmur med skifer i hovedetasjen. Det er tilsluttet peisovn i stuen. Feieluke av metall i kjelleren. Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er deler med fri mur og det er en del panelplater rett på mur. Det er tretrapper fra byggeår. Trappen til loftet er med eik i trinnene. Malte rekkverk. Kjellertrappen er en malt tretrapp. Innvendig har boligen forskjellige type dører, det er finerte dører, malte tredører og med malte fyllingsdører.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning som stor/ innholdsrik innredning med hvite glansede fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

BAD 1.ETASJE:

Bad/ wc er fra ca 2015 og er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, bidet og med vegghengt wc. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er trolig bygget av eier. Det anmerkes at det er en del ikke faglig utførelse ved rommet og at produkter ikke er benyttet riktig.

BAD 2.ETASJE:

Bad/ wc er av eldre dato. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med

baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

TOALETTROM UNDERETASJE:

Toalettrom er bestående av to rom, det er toalett i det ene rommet og det er veggmontert servant i det ene rommet. Rommet er med ukjent, men med eldre dato. Det er belegg på gulvet og det er panelplater på veggene.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Stor bolig som er registrert som tomannsbolig. Boligen er oppført i ca. 1928 og har underetasje/ kjeller. Denne har en periode vært benyttet til postkontor. Det er innredet 1. etasje og innredet 2. etasjen. Det er foretatt en del oppgraderinger ved boligen i 2015. Dette med overflater, fornyinger av kjøkkeninnredning og oppussing av badet i 1. etasjen. Det er da også skiftet en del vinduer.

Det trekkes frem at det er en rekke arbeider ved boligen som fremstår som ikke fagmessig utført og det er en rekke feilmonteringer. Noen av disse feil utførelsene har vært med på å forårsake skader, som ved vinduer i vestveggen, hvor det er registrert lekkasje inn i veggen rundt vinduene som er montert i 2015.

En rekke av arbeider på el- anlegget og på vvs røropplegget fremstår utført som egeninnsats og ikke fagmessig. Det mer her foretas ytterligere undersøkelser. Det anmerkes at det ikke var koblet strøm eller vann til boligen under befaringen, det er av denne grunn ikke kunna utført kontroll med vanntrykk, samt avtrekksvifter etc. Det er registrert lekkasjer fra taket på boligen.

Selv om det er foretatt en del oppgraderinger og oppussinger ved boligen, betraktes boligen som et renoveringsobjekt. I dette ligger påregneligheter med utskiftninger og fornyinger. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

UTVENDIG:

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra

byggeår. Noen taknedløp er fornyet i senere år. Det er bygget utvendig trapp fra veranda/terrassen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon. Det er veranda over inngangspartiet i boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon og har papp som tekke. Døren/ adkomsten til denne verandaen er fjernet. Understøttet luftbalkong på vestsiden med betongplate over selve garasjerommet og med overgang til veranda med bjelkelag og med dekke av terrassebord. Rekkverk/ levegger i trekonstruksjon. Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass og med koblede glass. Det er en rekke PVC vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasjen. Disse vinduene er skiftet i 2016. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Det er en tredør som inngangsdør til kjelleren. Ytterdøren er montert i senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det er observert røropplegg med soilrør/støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Skjult lagt og noe åpent lagt el-opplegg. Det er to sikringsskap i boligen, begge disse med sikringsskap og med noen automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det anmerkes at det er observert ufagmessig utførelse på deler av el- anlegget. Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen. Vannrør i boligen er med rør med kobber og med jernrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ukjent/ eldre type.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Trolig naturlig drenering med steinsatte grøfter/ singel. Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Det er tilnærmet flat tomt rund selve boligen. Tomten er opparbeidet med plener og med beplantning. Tomten

er siste tiden ikke stelt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

I garasje samt på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i Barstadvika med flott utsikt over fjord og fjell. Kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp.

Kort vei til flotte turterreng med mellom anna Molladalen og andre flotte turmål i Sunnmørsalpane. Ca. 30 minutt til Ørsta og 5 minutt til Festøy fergekai.

Adkomst

Det er enkel og god adkomst fra offentlig veg.

Grunnarealer

Tomten er opparbeidet med plener, beplantning med trær og noen prydbusker.

Det er gruset biloppstilling ved adkomsten til boligen, det er integrert carport/ garasje i boligens underetasje.

Tomteareal: 502.7 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektrisk (varmekabler på bad i 1.etasje) og vedovn på stue.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Kommunale avgifter

Kr 11 741,-

Avgiften gjelder for 2022, gjelder for vann, avløp og feiing.

Renovasjon vert fakturert fra Volda og Ørsta Reinhaldsverk, standard abonnement for 2023 er kr. 4024,-.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler viderefremmet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Eventuelle arealangivelser for de enkelte rom er foretatt av megler uten at det er utvist stor nøyaktighet. Feil i slike målinger må påregnes. Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målreglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

Megler har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning eventuelt kan være gitt. Megler har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke eiendommens tekniske tilstand sammen med fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1520/90/18:

08.09.1917 - Dokumentnr: 990037 - Erklæring/avtale
Garanti til kai og moloanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1933 - Dokumentnr: 900298 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver
Vartdal komm.elverk
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1934 - Dokumentnr: 901467 - Elektriske
kraftlinjer
Reg. av ledningsnett
Rettighetshaver
Vartdal komm.elverk
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1975 - Dokumentnr: 5465 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver
Barstadvik Vassverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1928 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:90 Bnr:7

Vei, vann, avløp

Eiendommen adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i henhold til Ørsta kommune. Dette kan skyldes at bygningen ble oppført i 1956, før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Før den datoen var regelverket og kravene til bygdokumentasjon annerledes, og det kan være utfordrende å finne fullstendige arkiver i mange kommuner for bygg som ble oppført før denne datoen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er i matrikkel opprinnelig registrert som horisontaldelt

tomannsbolig. Boligen er benyttet til enebolig. Det var i tidligere år postkontor i kjelleren i boligen. Det er endrede planløsninger i boligen i forhold til tegninger. Tegningene av boligen er mangelfulle.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for delar av Barstadvik sentralområde - Profunda AS med plan-id 2011010, datert 16.02.2012, er eiendommen regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, kjøreveg og frisikt.

I henhold til reguleringsplan for BARSTADVIKA SENTRALOMRÅDE med plan-id RTK-9309, datert 04.09.1995, er eiendommen regulert til privat veie.

Boligen omfattes av Ørsta kommune - Kommunedelplan 1990 - 2001, datert 16.12.1991.

Takst utført av

Møretakst AS;

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligg ved prospektet.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset.

Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagedesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overttagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

Eiendomsめgler MNEF/Advokat MNA

Cecilie Langva
tlf: 419 16 720
cecilie@legaleigedom.no

Legal Eignedomsめkling

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

Salgsoppgave dato

27.10.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 24.10.2023.
- Byggtegninger.
- Eiendomsgrenser datert 18.09.2023.
- Reguleringsplankart datert 18.09.2023.
- Kommuneplankart.

- Vegstatuskart datert 18.09.2023.
- Ørsta kommune, reguleringsføresegner.
- Energiattest datert 25.10.2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning.

På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er motatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er 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. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlag taushetsplikt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.

Eiendomsmeglere skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det

fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Første etasje













Andre etasje









Underetasje









Tilstandsrapport

📍 Sjøbakkane 9, 6174 BARSTADVIK

📖 ØRSTA kommune

gnr. 90, bnr. 18

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 234 m²



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 24.10.2023

Oppdragsnr.: 18978-1358

Referansenummer: SM1313

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Gyldig rapport
24.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Beskrivelse av eiendommen

Stor bolig som er registrert som tomannsbolig. Boligen er oppført i ca 1928 og har underetasje/ kjeller. Denne har en periode vært benyttet til postkontor. Det er innredet 1. etasje og innredet 2. etasjen. Det er foretatt en del oppgraderinger ved boligen i 2015. Dette med overflater, fornyinger av kjøkkeninnredning og oppussing av badet i 1. etasjen. Det er da også skiftet en del vinduer.

Det trekkes frem at det er en rekke arbeider ved boligen som fremstår som ikke fagmessig utført og det er en rekke feilmonteringer. Noen av disse feil utførelsene har vært med på å forårsake skader, som ved vinduer i vestveggen, hvor det er registrert lekkasje inn i veggen rundt vinduene som er montert i 2015.

En rekke av arbeider på el- anlegget og på vvs røropplegget fremstår utført som egeninnsats og ikke fagmessig. Det mer her foretas ytterligere undersøkelser. Det anmerkes at det ikke var koblet strøm eller vann til boligen under befaringen, det er av denne grunn ikke kunna utført kontroll med vanntrykk, samt avtrekksvifter etc.

Det er registrert lekkasjer fra taket på boligen.

Selv om det er foretatt en del oppgraderinger og oppussinger ved boligen, betraktes boligen som et renoveringsobjekt. I dette ligger påregneligheter med utskiftninger og fornyinger. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Noen taknedløp er fornyet i senere år. Det er bygget utvendig trapp fra veranda/terrassen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Det er veranda over inngangspartiet i boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon og har papp som tekke. Døren/ adkomsten til denne verandaen er fjernet.

Understøttet luftebalkong på vestsiden med betongplate over selve garasjerommet og med overgang til veranda med bjelkelag og med dekke av terrassebord. Rekkverk/ levegger i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass og med koblede glass.

Det er en rekke PVC vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasjen. Disse vinduene er skiftet i 2016.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Det er en tredør som inngangsdør til kjelleren. Ytterdøren er montert i senere tid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I underetasjen er det betongplate og noe oppforede gulv, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet. Det er malte flater, paneler, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er foretatt oppgradering og fornying av en del overflater i senere år, dette ca 2015.

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er foretatt forblending av pipe og brannmur med skifer i hovedetasjen. Det er tilsluttet peisovn i stuen. Feieluke av metall i kjelleren.

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er deler med fri mur og det er en del panelplater rett på mur.

Det er tretrapper fra byggeår. Trappen til loftet er med eik i trinnene. Malte rekkverk.

Kjellertrappen er en malt tretrapp.

Innvendig har boligen forskjellige type dører, det er finerte dører, malte tredører og med malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra ca 2015 og er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, bidet og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Rommet er trolig bygget av eier.

Det anmerkes at det er en del ikke faglig utførelse ved rommet og at produkter ikke er benyttet riktig.

Bad/ wc er av eldre dato. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som stor/ innholdsrik innredning med hvite glansede fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen, dette er bestående av to rom, det er toalett i det ene rommet og det er veggmontert servant i det ene rommet. Rommet er med ukjent, men med eldre dato. Det er belegget på gulvet og det er panelplater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Skjult lagt og noe åpent lagt el-opplegg. Det er to sikringsskap i boligen, begge disse med sikringsskap og med noen automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det anmerkes at det er observert ufagmessig utførelse på deler av el- anlegget. Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen.

Vannrør i boligen er med rør med kobber og med jernrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning. Varmtvannstanken er på ca 200 liter med ukjent/ eldre type.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Trolig naturlig drenering med steinsatte grøfter/singel.

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Det er tilnærmet flat tomt rund selve boligen. Tomten er opparbeidet med plener og med beplantning. Tomten er siste tiden ikke stelt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	78	26	52
1. Etasje	79	73	6
2. Etasje	77	73	4
Kryploft	0	0	0
Sum	234	172	62

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

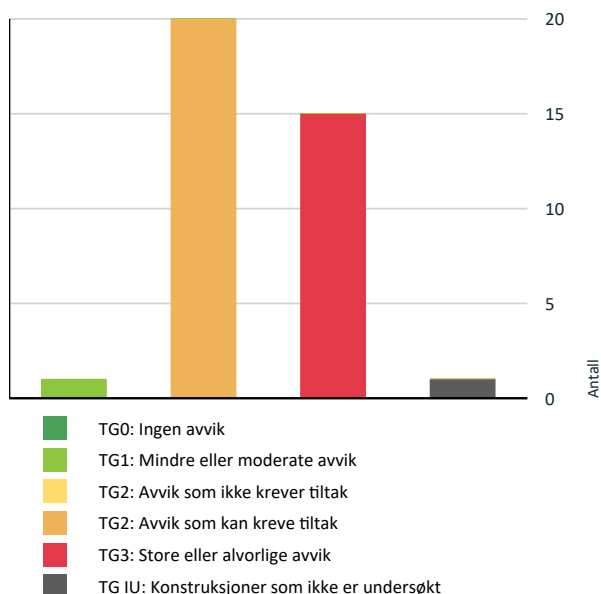
Tomannsbolig

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

Boligen er i matrikkelen opprinnelig registrert som horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er benyttet til enebolig. Det var i tidligere år postkontor i kjelleren i boligen. Det er endrede planløsninger i boligen i forhold til tegninger. Tegningene av boligen er mangelfulle.

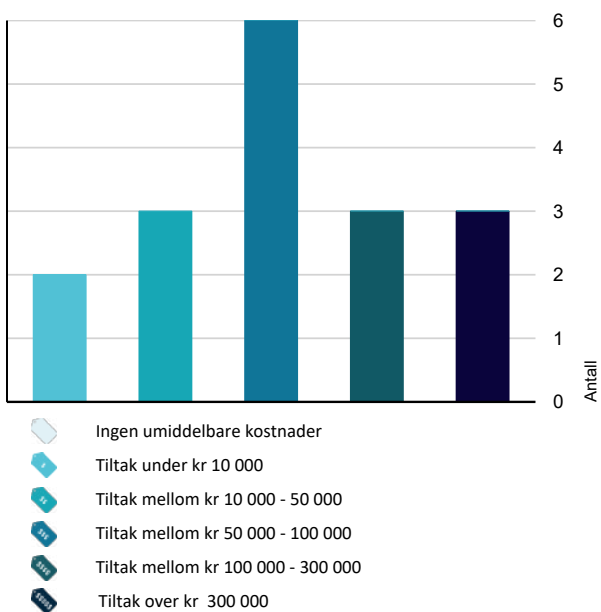
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Det vises til at det er mangler ve tekket. Det viser til at det er registrert flere lekkasjer fra selve taktekket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det vises til at det trekker inn vann i selve vestveggen, det vises til at det er forhøyet fukt rundt vinduer.

Det er registrert soppvekst i treverk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder registrert lekkasjer og det er registrert råtskade på undertaket og på sperrer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det anmerkes at ytterdøren er inn satt feil. Den er satt inn/ut. Altså at yttersiden går inn i gangen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fukt skader i etasjeskiller

Det vises til følgeskade i himlinger i 2. etasjen, dette er mest synlig i kottet på loftet, samt noe i himling.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent alder på sluken, men den er av noe eldre dato.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Det er registrert skader på rommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Skjult lagt og noe åpent lagt el-opplegg. Det er to sikringsskap i boligen, begge disse med sikringsskap og med noen automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det anmerkes at det er observert ufagmessig utførelse på deler av el- anlegget. Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dette i området ved garasjen og det er fall på terrenget ved langveggen mot garasjen. Det anmerkes at det er lagret en del rester etter byggematerialer på tomten, dette på parseller på motsatt side av veien som hører til eiendommen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! Utvendig > PVC Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

Selve vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Det er på innsetningsdetaljer registrert en rekke feil/ikke fagmessige løsninger. Det vises til at det kommer vann inn i selve veggkonstruksjonen på loftet. PVC vinduer er feilmontert.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Det er registrert skader på himling i loft og trapperommet etter lekkasjer fra loftet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er de lokale brann/feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert en del slitasje på trappen til kjelleren. Det er videre registrert forhøyet fukt i vangen som er beliggende mot murverk.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anmerkes ikke faglig utførelse på veggplater. Det er brukt feil type list/ profil mot gulvet.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik:

Rommet er av eldre dato. Det anmerkes at det ikke var tilkoblet vann eller strøm under befaringen. Ytterligere undersøkelser og test anbefales.

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

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

Det er registrert en rekke ufagmessig utførte arbeider på røropplegget. Dette er trolig utført som egeninnsats.

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

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode.

Det er registrert en del avskalling av maling og puss.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

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

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

Det anmerkes at det ikke var koblet vann til boligen under befaringen og det er av denne grunn ikke foretatt kontroll av trykk etc.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Omtrentlig

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen holder variabel standard. Det er foretatt en del oppgraderinger ved boligen i senere år. Disse oppgraderingene er utført av eier og er ikke fagmessig.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det vises til at det er mangler ve tekket.

Det viser til at det er registrert flere lekkasjer fra selve taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

TG 3

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Noen taknedløp er fornyet i senere år.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas utskiftinger av renner og beslag i forbindelse med omstikkingen av selve taktekket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Tilstandsrapport



Soppvekst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det vises til at det trekker inn vann i selve vestveggen, det vises til at det er forhøyet fukt rundt vinduer.

Det er registrert soppvekst i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Omfanget på følgeskade er ikke avdekket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TC 3

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder registrert lekkasjer og det er registrert råtskade på undertaket og på sperrer.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

TC 2

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass og med koblede glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

PVC Vinduer

TG 2

Det er en rekke PVC vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasjen. Disse vinduene er skiftet i 2016.



Fukt i vindusforing og vegg. Loft mot vest.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Selve vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er på innsetningsdetaljer registrert en rekke feil/ ikke fagmessige løsninger. Det vises til at det kommer vann inn i selve veggkonstruksjonen på loftet. PVC vinduer er feilmontert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppgraderinger, utskiftninger er påregnelig.

Dører

TG 3

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Det er en tredør som inngangsdør til kjelleren. Ytterdøren er montert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det anmerkes at ytterdøren er innsatt feil. Den er satt inn/ut. Altså at yttersiden går inn i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Det er veranda over inngangspartiet i boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon og har papp som tekke. Døren/ adkomsten til denne verandaen er fjernet.

Understøttet luftbalkong på vestsiden med betongplate over selve garasjerommet og med overgang til veranda med bjelkelag og med dekke av terrassebord. Rekkverk/ leegger i trekonstruksjon.



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedlikehold/ utskiftninger og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 2

Tilstandsrapport

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er påregnelig med oppgraderinger, vedlikehold og utbedringer.



Skade på veggpalte på loft, dette fra vann som har trakt inn i ytterveggen.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet. Det er malte flater, paneler, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er foretatt oppgradering og fornying av en del overflater i senere år, dette ca 2015.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Det er registrert skader på himling i loft og trapperommet etter lekkasjer fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

I underetasjen er det betongplate og noe oppforede gulv, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det vises til følgeskade i himlinger i 2. etasjen, dette er mest synlig i kottet på loftet, samt noe i himling.

Konsekvens/tiltak

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

- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er foretatt forblending av pipe og brannmur med skifer i hovedetasjen. Det er tilsluttet peisovn i stuen. Feieluke av metall i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er deler med fri mur og det er en del panelplater rett på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

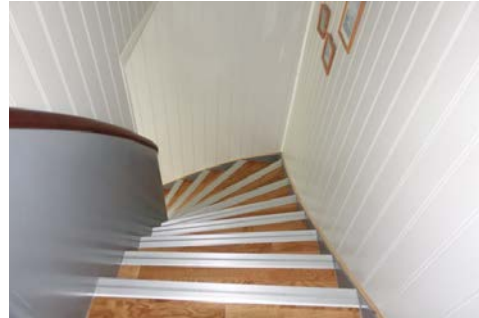
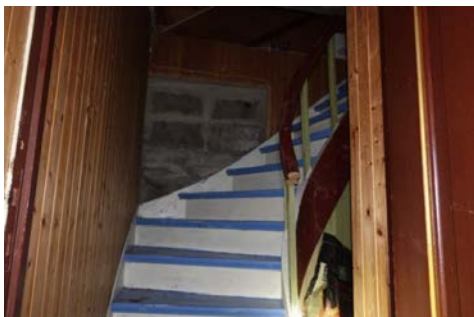
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det er påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger i kjelleren. Det er anbefalt å holde murflater fri og luftige.

Innvendige trapper

TG 2

Det er tretrapper fra byggeår. Trappen til loftet er med eik i trinnene. Malte rekkverk. Kjellertrappen er en malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del slitasje på trappen til kjelleren. Det er videre registrert forhøyet fukt i vangen som er beliggende mot murverk.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen forskjellige type dører, det er finerte dører, malte tredører og med malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra ca 2015 og er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, bidet og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Rommet er trolig bygget av eier.

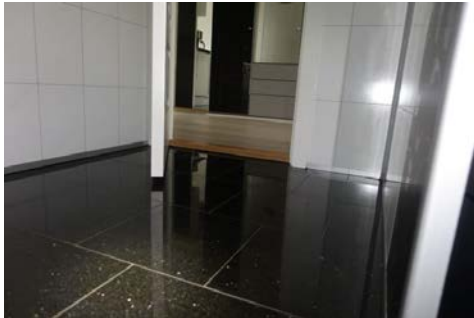
Det anmerkes at det er en del ikke faglig utførelse ved rommet og at produkter ikke er benyttet riktig.

Overflater vegger og himling

TG 2

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



Årstill: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes ikke faglig utførelse på veggplater. Det er brukt feil type list/profil mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes retting.

Det er en god og nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Overflater Gulv



Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



Årstill: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er en Nødvendig og god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt



Det er plastsluk, ukjent alder på sluken. Det er ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent alder på sluken, men den er av noe eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning



Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, bidet og med vegghengt wc.



Årstill: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon



Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen er beliggende til to yttervegger.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

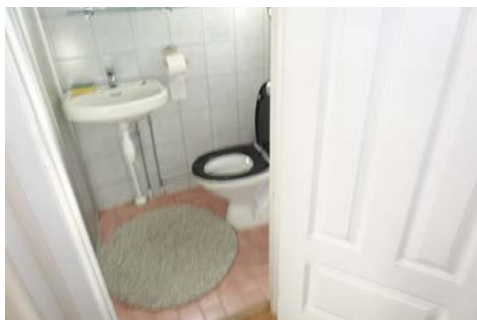
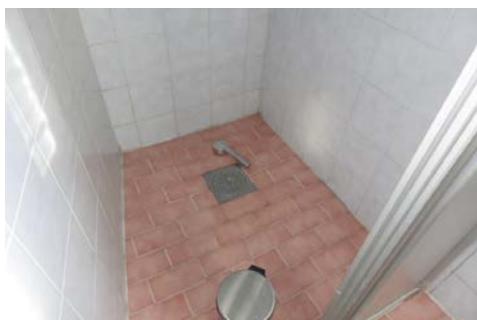
2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad/ wc er av eldre dato. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader på rommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full fornying

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning som stor/ innholdsrik innredning med hvite glansede fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

TG IU

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Da det ikke var strøm på boligen, ble ikke ventilasjonen testet.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i underetasjen, dette er bestående av to rom, det er toalett i det ene rommet og det er veggmontert servant i det ene rommet. Rommet er med ukjent, men med eldre dato. Det er belegg på gulvet g det er panelplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Rommet er av eldre dato. Det anmerkes at det ikke var tilkoblet vann eller strøm under befaringen.

Ytterligere undersøkelser og test anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør i boligen er med rør med kobber og med jernrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en rekke ufagmessig utførte arbeider på røropplegget. Dette er trolig utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

TG 2

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter med ukjent/ eldre type.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

TG 3

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 bygningsakkyndig 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.

Skjult lagt og noe åpent lagt el-opplegg. Det er to sikringsskap i boligen, begge disse med sikringsskap og med noen automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det anmerkes at det er observert ufagmessig utførelse på deler av el- anlegget. Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen.

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 oppdatert? (årstall)

Tilstandsrapport

2015 Ukjent

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

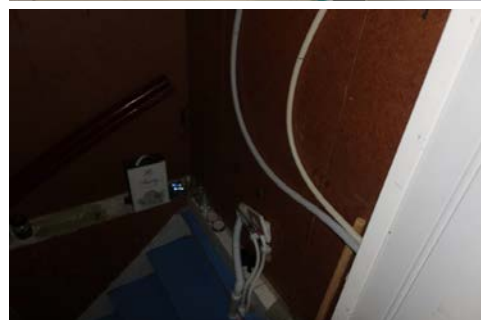
Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det må innhentes/ foretas el- kontroll på boligen, dette med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjoner eller el- kontroll og at en del av el- arbeider fremstår ufagmessig. Det vil være påregnelig med utskiftninger og fornyinger ved el- anlegget. Omfanget og kostnader med dette er ikke kjent.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Drenering fra byggeår. Trolig naturlig drenering med steinsatte grøfter/singel.



Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode. Det er registrert en del avskalling av maling og puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Det er tilnærmet flat tomt rund selve boligen. Tomten er opparbeidet med plener og med beplantning. Tomten er siste tiden ikke stelt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dette i området ved garasjen og det er fall på terrenget ved langveggen mot garasjen.

Det anmerkes at det er lagret en del rester etter byggematerialer på tomten, dette på parseller på motsatt side av veien som hører til eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Opprydding av bygningsavfall er påregnelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes at det ikke var koblet vann til boligen under beferingen og det er av denne grunn ikke foretatt kontroll av trykk etc.

Konsekvens/tiltak

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

Trykk og trykkfall må kontrolleres når vann er tilkoblet boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

234 m²/172 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Verksted, 2 Bod, Lagerrom, Garasje, Toalettrom, Entré, Trapperom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjøbakkane 15 ,6174 BARSTADVIK 155 m ² 1976 5 sov	21-10-2015	2 290 000	2 150 000	0	2 150 000	13 871
2 Barstadvegen 94 ,6174 BARSTADVIK 146 m ² 1910 7 sov	11-08-2019	1 790 000	1 650 000	0	1 650 000	11 301
3 Barstadvegen 20 ,6174 BARSTADVIK 159 m ² 1955 3 sov	12-02-2020	1 550 000	1 500 000	0	1 500 000	9 434
4 Sjøbakkane 11 ,6174 BARSTADVIK 122 m ² 1959 4 sov	16-09-2021	1 190 000	1 150 000	0	1 150 000	9 426

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	78	26	52	Gang , Soverom , Toalettrom	Verksted , Bod , Lagerrom , Garasje
1. Etasje	79	73	6	Entré/ hall, Trapperom , Bad , Kjøkken , Stue	
2. Etasje	77	73	4	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kontor	Bod
Kryploft	0	0	0		
Sum	234	172	62		

Kommentar

Det er dør fra gang/ bod og til garasjerom. Garasjerommet er tatt med i planets areal. Det er lavere høyde i garasjerommet enn ellers. Deler av gang og soverommet er tatt med som P- areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er i matrikkelen opprinnelig registrert som horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er benyttet til enebolig. Det var i tidligere år postkontor i kjelleren i boligen.
Det er endrede planløsninger i boligen i forhold til tegninger. Tegningene av boligen er mangelfulle.

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 ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftet.

Sjøbakkane 9, 6174 BARSTADVIK
Gnr 90 - Bnr 18
1520 ØRSTA

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmecling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	90	18		0	502.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøbakkane 9

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i Barstadvika med flott utsikt over fjord og fjell. Kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp. Kort vei til flotte turterreng med mellom anna Molladalen og andre flotte turmål i Sunnmørsalpane. CA 30 minutt til Ørsta og 5 minutt til Festøy fergekai.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Regulert til Naust/ fritidsbolig på fremsiden av boligen mot sjøen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plener, beplantning med trær og noen prydbusker. Det er gruset biloppstilling ved adkomsten til boligen, det er integrert carport/ garasje i boligens underetasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 Rapportensammendrag 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

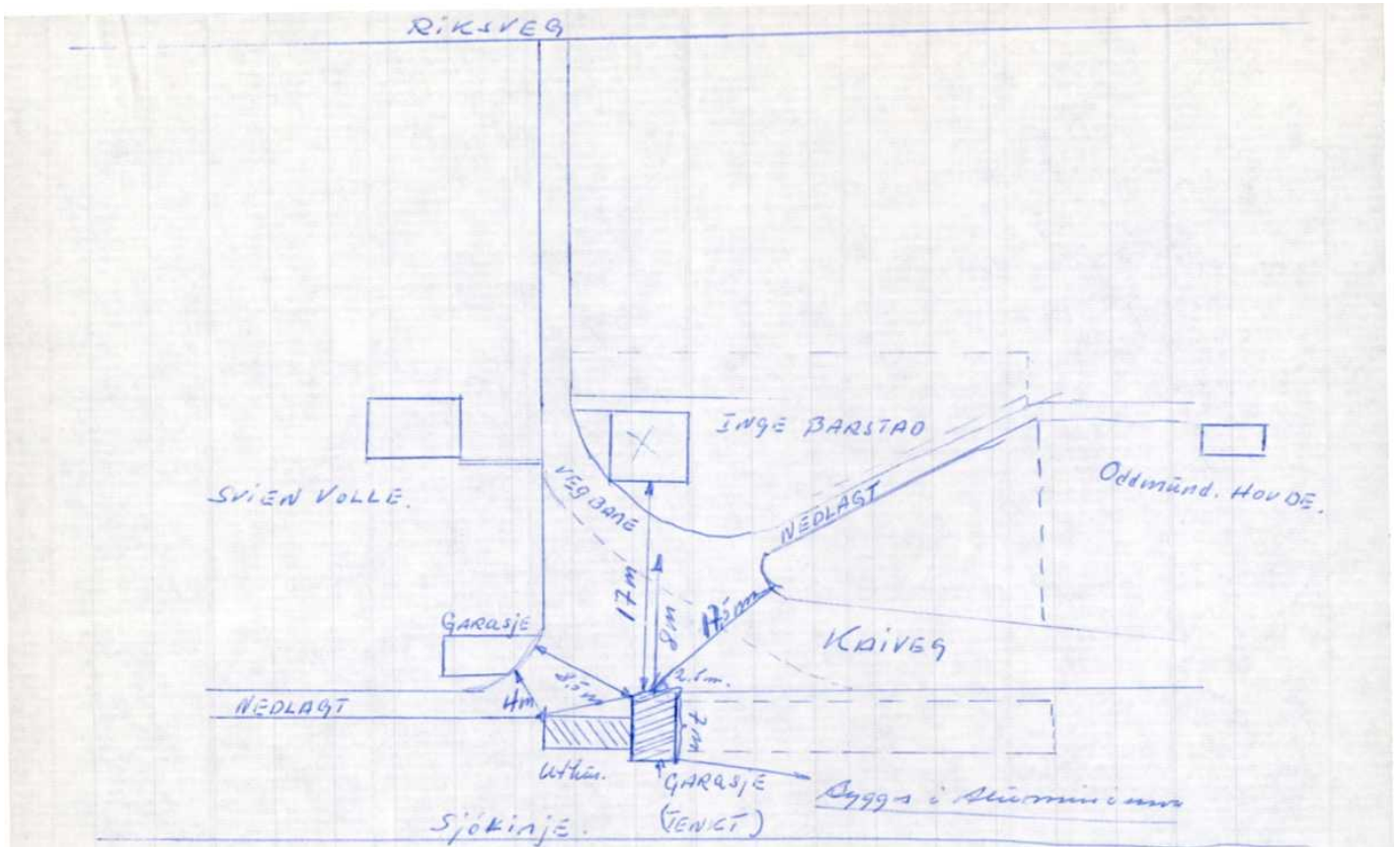
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-norsktakst/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/SM1313>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SKISSE

fr. Inge Barstad.
Barstadvik.

SH/MH

Ørsta, 12/2 1965.

Herr Inge Barstad,

Barstadvik.

Oppføring av garasje.

Eg kan bekrefte vår samtale i dag der De får løyve til å føre opp garasje, men vilkåret er at den ikkje kjem lenger fram mot vegkanten enn det nov. uthuset.

Løyve frå noboar o.l. må De sjølv syte for å få i orden.

Sigm. Hovden

Sidderplansplan.

Gaardens Plæn.

Syd

Nabo grænsen

6m

flage.

22m

Sønden Vædder.
Kornmark

høje Kærter.
Kærter hus
(solstend)

Nabo grænsen

20m

hermed sig til Oden. Høden

Flæs.

flage

Højgræsset

Højgræsset

Højgræsset

Vest

Blend Sø

Gaardens flage

Kælder

Vedh. lene

Nord. med fine

Planen er tegnet på det vilkår som er sett.
Hr. arkitekt har gjort og mærket på tegning
og bygning.
Somme bygning, byggetid og stoffet er
her med sine stoffet, det er vist i
denne tegning.

Sørensen og
Sørensen



485700

91/76

48800

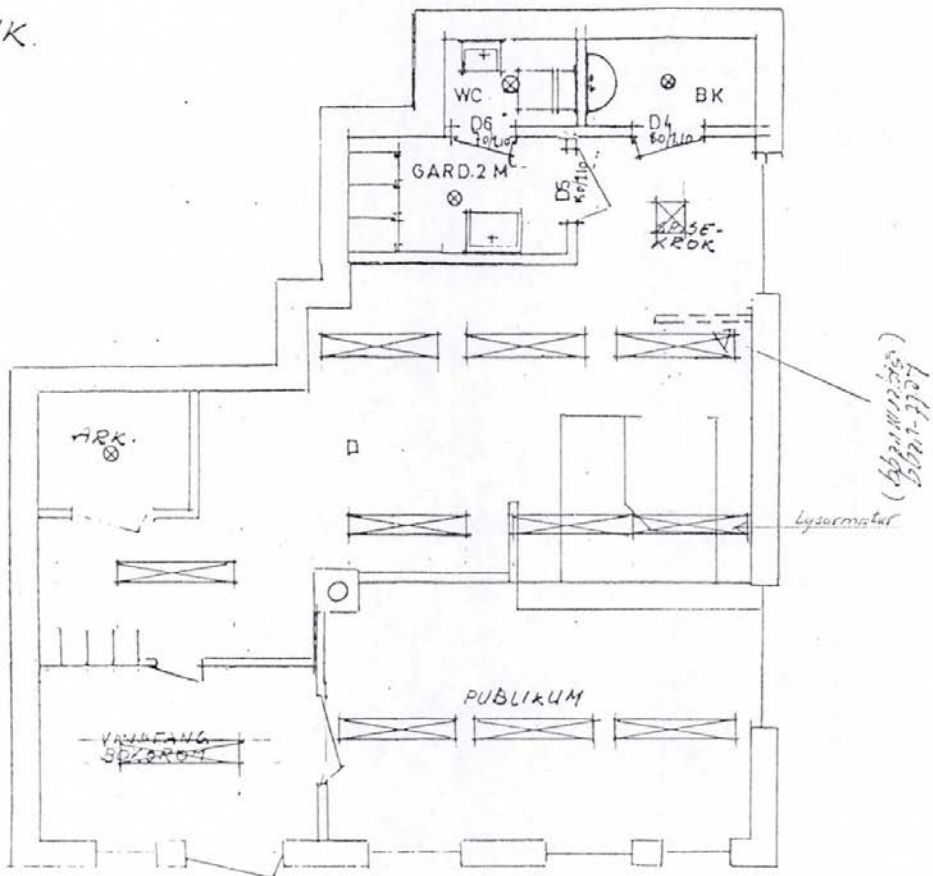
Planane er godkjende i samsvar med krav og vilkår sett av bygningssjefen
 Stempla teikning, byggepland og utskift av bygningssjefen sitt vedtak skal alltid være til stades på byggeplassen.

ØRSTA den 25. 6. 1889 sak 218/89

Lynn
 Bygningssjefen i Ørsta

BARSTADVIK.
 MÅL: 1-50
 15.3.1982 ua

Handwritten signature



10 2

Plannen er godkjent i konvener med krav og vilkår sett
 av bygningstilsynet
 Sørøstlig del av bygningstilsynet og utskrift av bygningstilsynet
 Sørøstlig del av bygningstilsynet vil være til stede på bygningstilsynet
 på den 25.6.1982. klokke 08/82
 ØRSTA den 25.6.1982. klokke 08/82

Handwritten signature
 Bygningstilsynet i Ørsta

Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/90/18/0/0

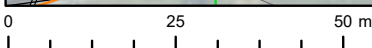
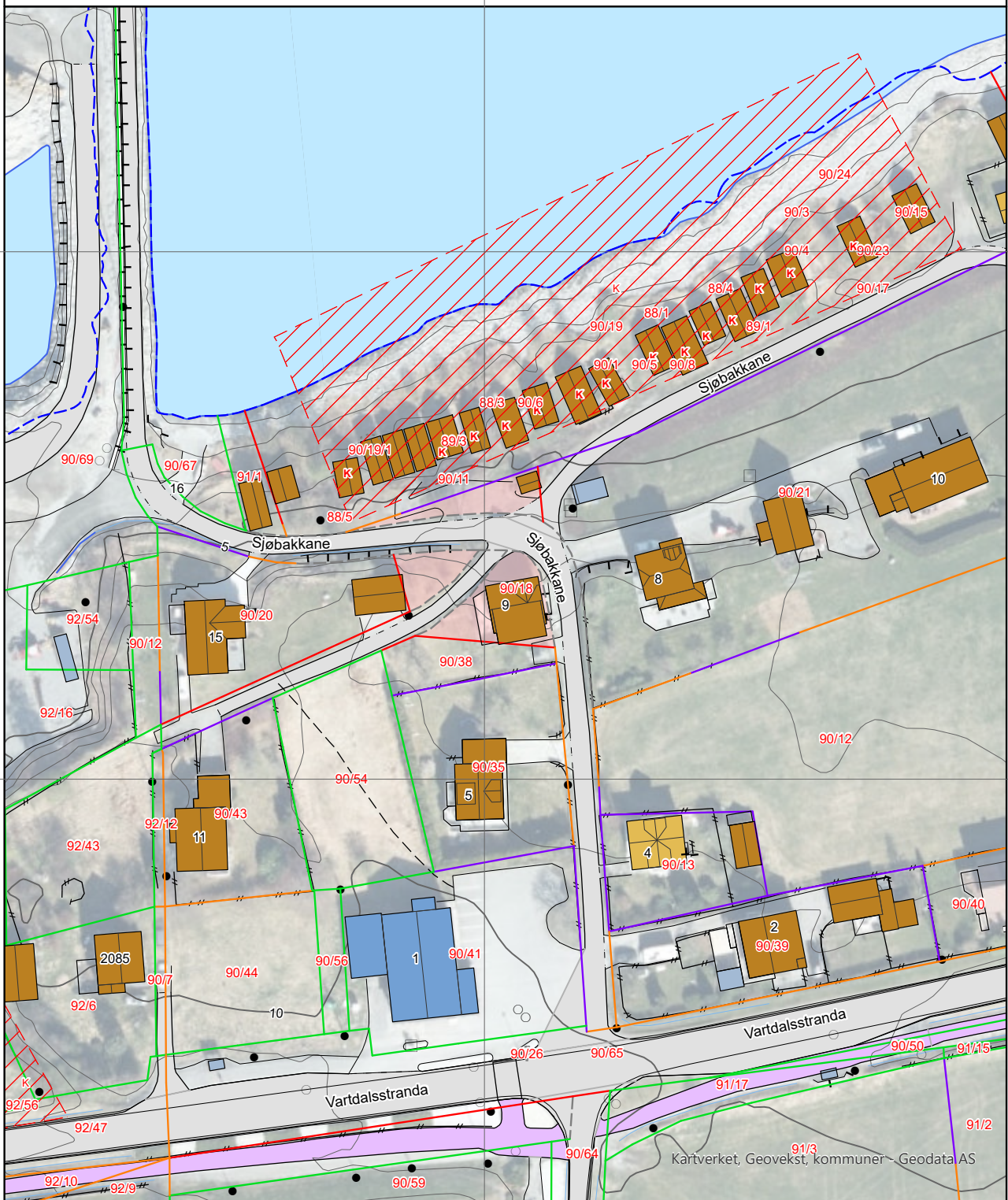
Eiendomsgrenser

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



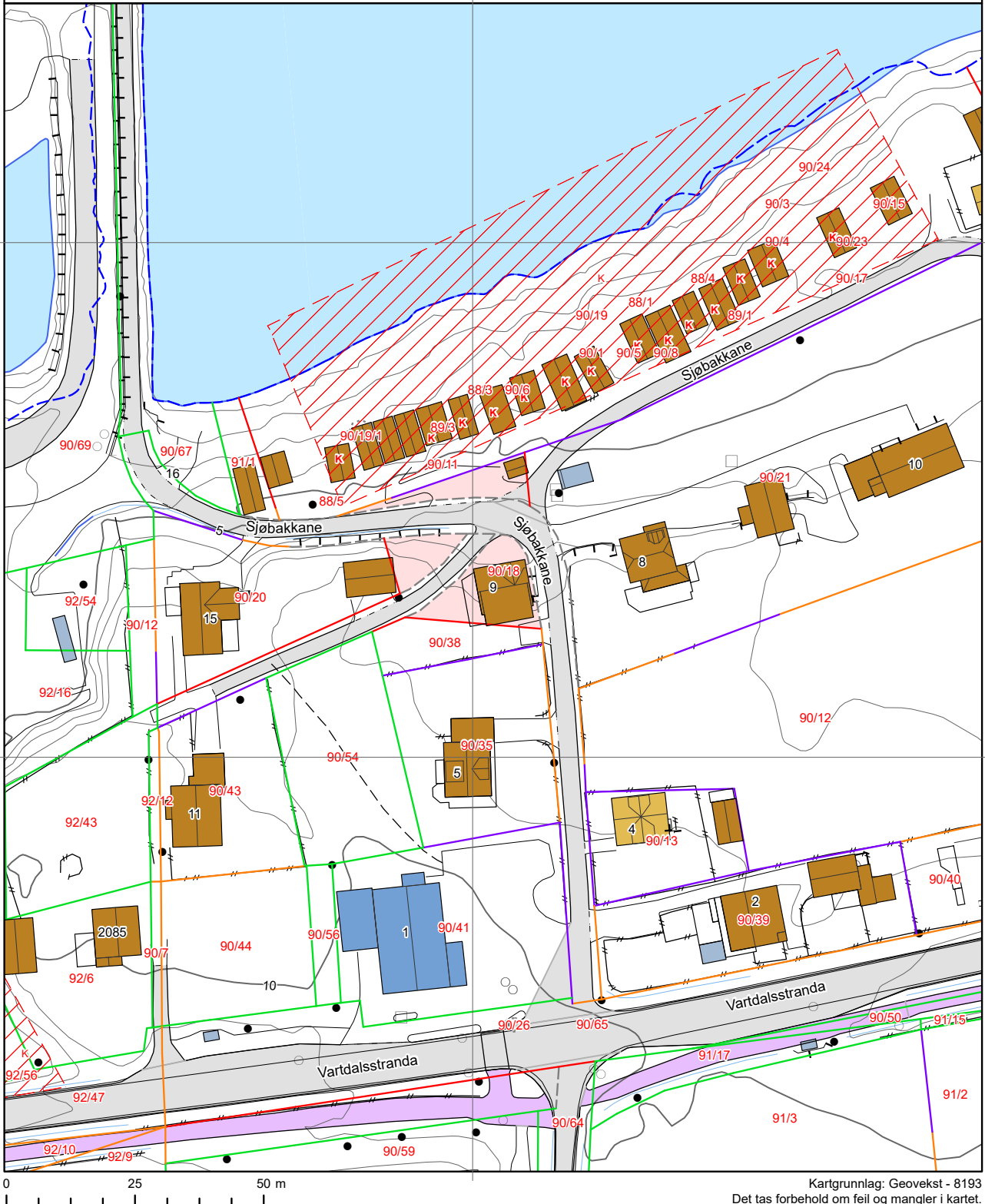
Målestokk 1:1000

Dato: 18.9.2023










Eiendomsgrenser





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








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



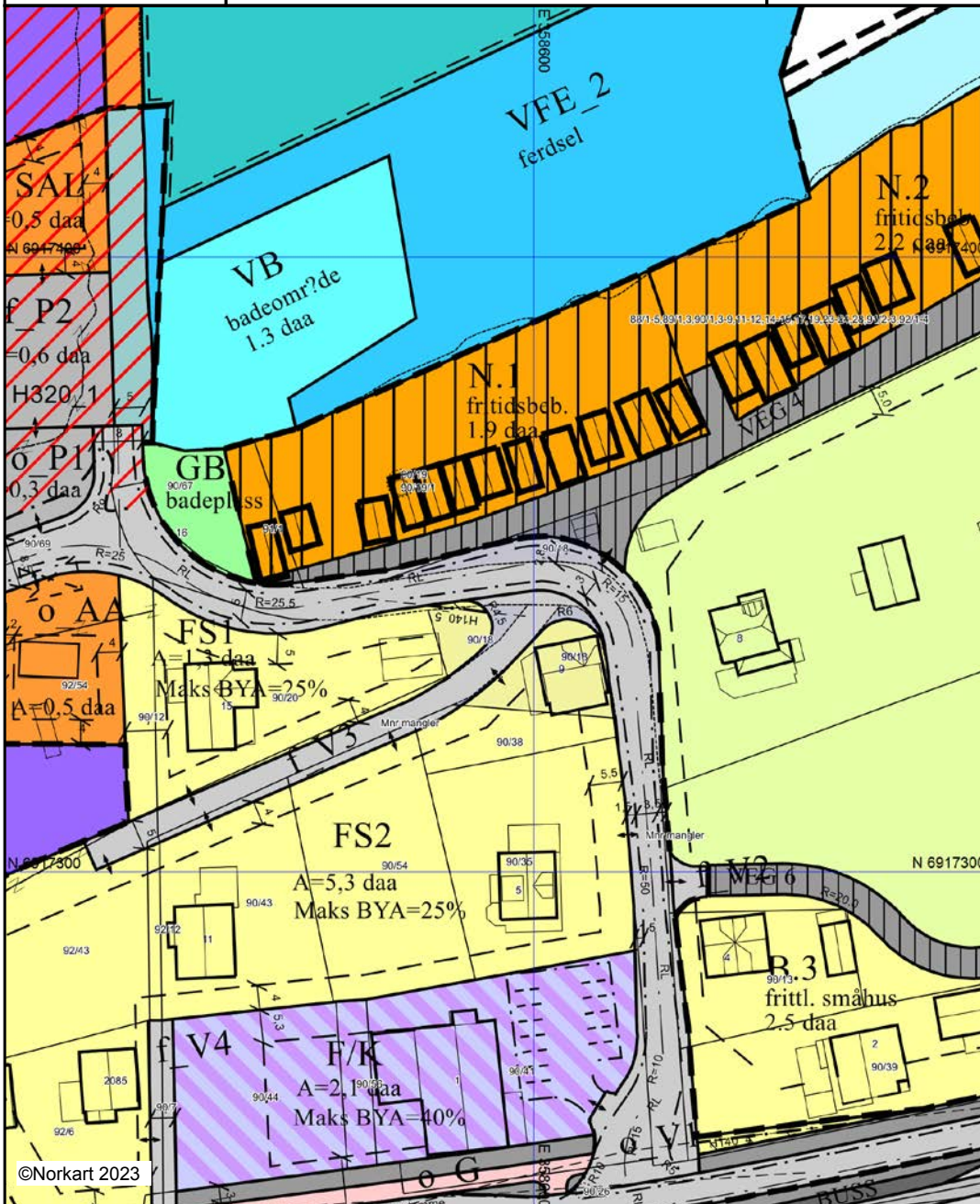
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/18
Adresse: Sjøbakkane 9
Utskriftsdato: 18.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>			Frisiktslinje
	Frittliggjande småhusbuseiend		Regulert kant kjørebane
	Område for fritidsbuseiend		Regulert parkeringsfelt
	Offentleg undervisning (skule, universitet m.v.)		Målelinje/avstandslinje
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</i>			Avkjørsel
	Område for jord- og skogbruk	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Abc	Påskrift areal
	Anna veggrunn	Abc	Påskrift utnytting
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift breidde
	Busshaldplass	Abc	Påskrift radius
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Friområde i sjø og vassdrag	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Privat veg		
	Bevaring av bygningar		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)</i>			
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Næringsbygningar		
	Avløpsanlegg		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyr		
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg		
	Forretning/kontor		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Veg		
	Køyreveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Kai		
	Parkeringsplassar		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Badeplass/-område		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Ferdsel		
	Småbåthamn		
	Badeområde		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</i>			
	Føresegningsområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringssonегrense		
	Støysonegrense		
	Føresegningsgrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast		
	Byggjegrnse		
	Planlagt buseiend		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		



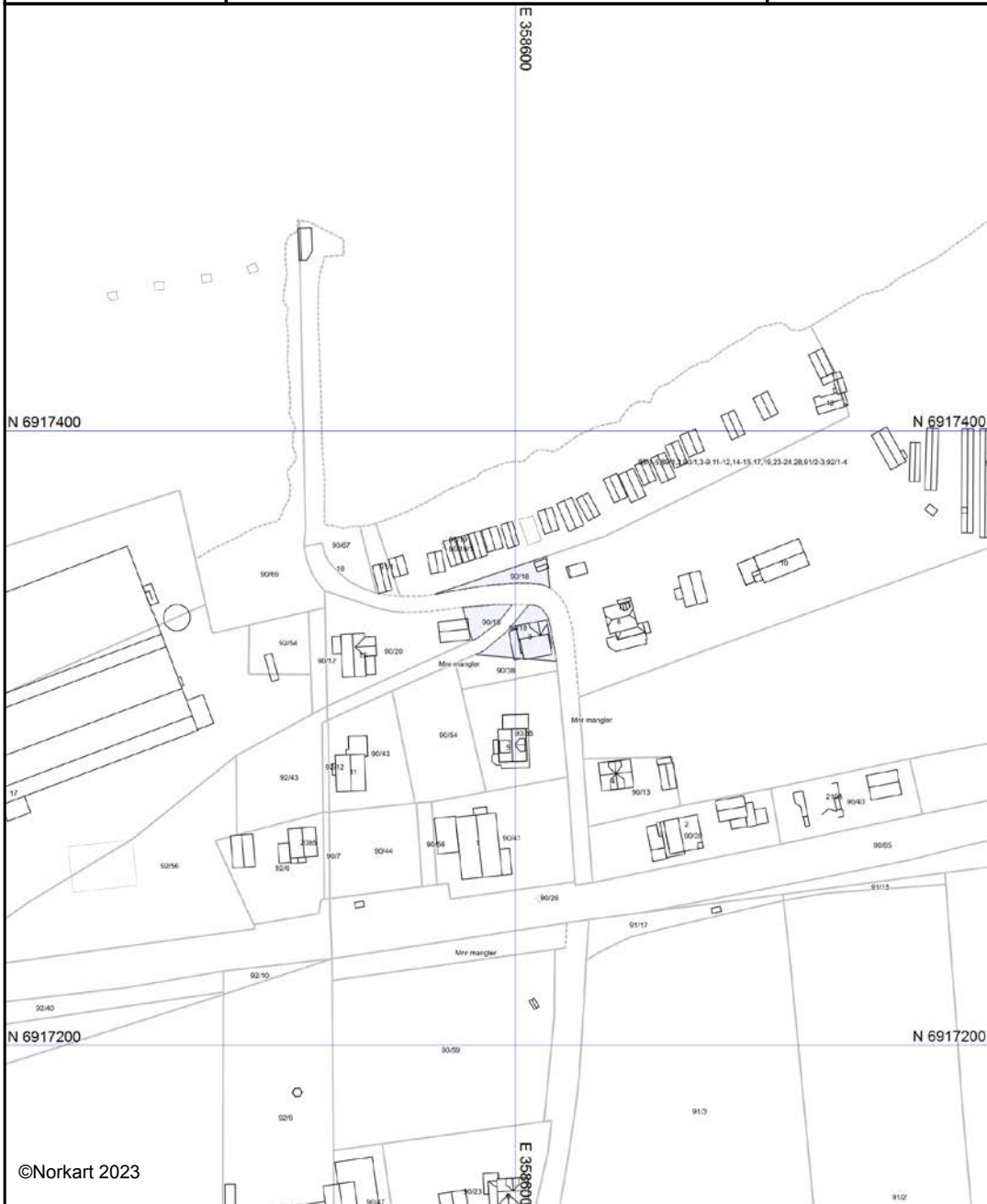
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/18
Adresse: Sjøbakkane 9
Utskriftsdato: 18.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



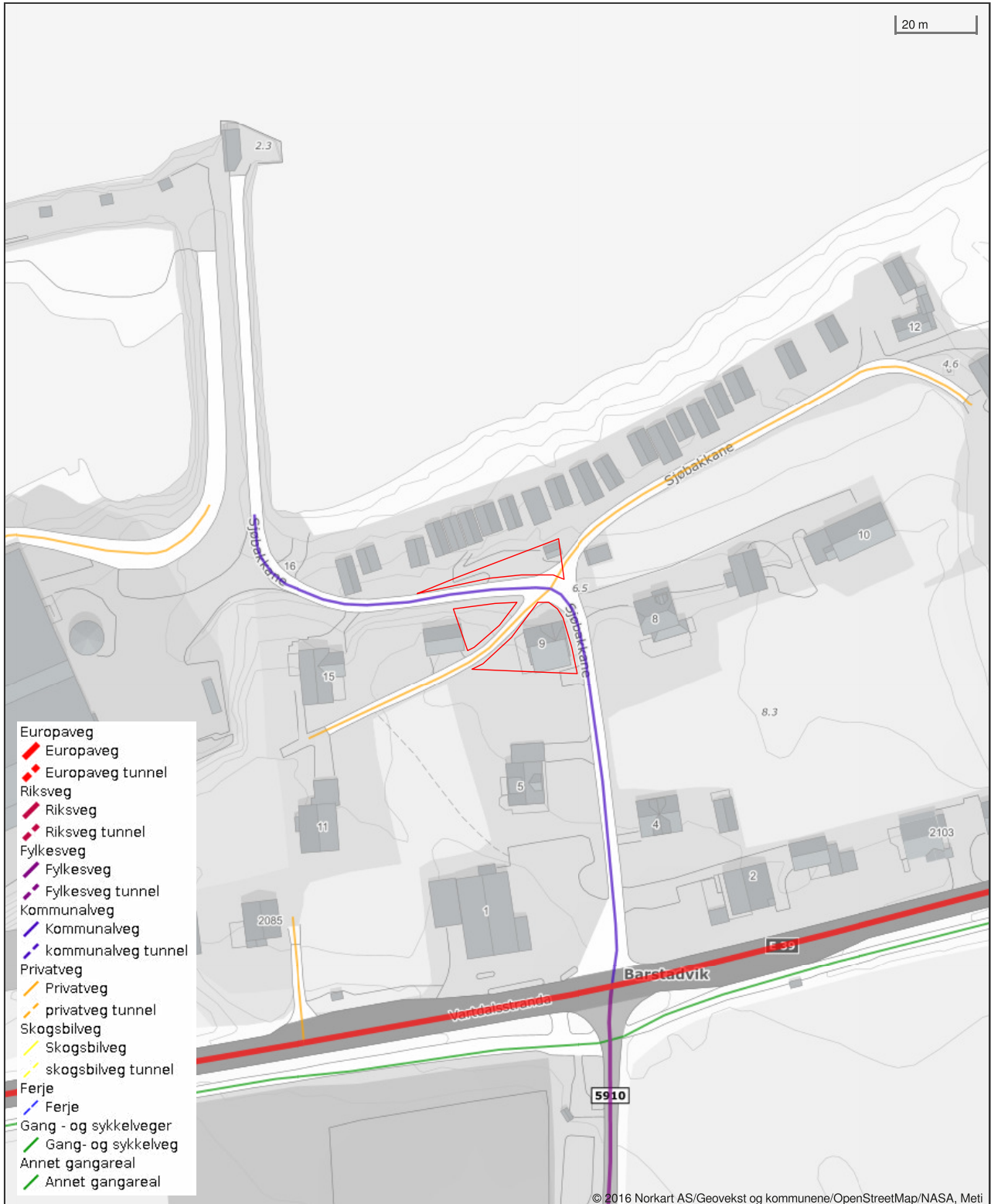
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Vegstatuskart for eiendom 1520 - 90/18//



20 m





Reguleringsendring for: del av Barstadvik sentralområde – Profunda AS

Nasjonal arealplanID :	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
1520 2011010		16.02.2012	Ørsta kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2011010-01C, sist revidert 24.01.2012.

§1. – GYLDIGHEITSSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen. Vist grense for "grunnstykket", jf reguleringskartet, og som går fram av grunneigarerklæring av 1917 gjeldande for gnr. 44 og gnr. 46 skal avløysast som følgje av eigedoms-/heimelsoverdraging av eksisterande molo/kai. Nye grenser, som følgje av frådeling, skal følgje føremålsgrensene til dei regulerte føremåla.

§3. – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

3.1. BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadar – frittliggjande småhus ("FS")
- Industri ("IND")
- Avløpsanlegg ("AA")
- Småbåtanlegg på land ("SAL")
- Forretning/kontor ("F/K")

3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Køyreveg ("V")
- Gangveg/gangareal ("G")
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Kai ("K")
- Parkeringsplassar på grunnen ("P")

3.3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

- Friluftsføremål ("FR")

3.4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Ferdsel ("F")
- Friluftsområde ("FO")

3.5. SIKRINGSSONE

- Frisikt ("H140")

3.6. FARESONE

- Stormflo-/flodbølgefjare ("H320")
- Høgspenningsanlegg ("H370")

3.7. BESTEMMELSESONRÅDE

- Vilkår for bruk av areal – rekkefølgekav (#_1 og #_2)

§4. – AREALBRUK

4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1.1 Frittliggjande småhus (FS):

- I område merka "FS" skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m.
I område merka FS skal garasjar ikkje byggjast større enn 42 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje førast opp med maksimal gesimshøgde på 4,5 m og maksimal mønehøgde på 6,0 m, men då med maksimal grunnflate på 36 m².
- Takvinkelen skal tilpassast eksisterande/kringliggjande bustadhus innan rammene desse føresegnene set, slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.
- Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.
- Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate bebygd areal" (BYA) slik:

Maks BYA = 25%.

- Som del av søknad om tiltak skal det leggast fram ein rapport som viser radonsituasjonen på byggetomta. Overstig radonmengda tillatne grenseverdier skal avbøtande tiltak gjennomførast. Viser elles til generelle krav i TEK10.

4.1.2 Industri (IND):

- I området merka "IND" kan det etablerast landbasert fiskeoppdrett med tilhøyrande bygg, installasjonar og anlegg. Fiskeoppdrett kan vere innebygd eller utomhus. For tilkomst til kai (K1) skal nyttast tilkomst over område "IND".
- Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn eller som del av felles parkeringsplass, jf kommunen si vedtekt til § 69 nr. 3 og 4 i pbl.
- Kommunen skal ved handsaming av "byggjemelding" sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Grad av utnytting er bestemt av "tillate bebygd areal" (BYA) slik:

Område IND

Max %-BYA = 30%

- I område merka "IND" kan det tillast bygg med gesims-/mønehøgde inntil 11 m. Dette skal i hovudsak gjelde særskilte anlegg som vassbehandlingsanlegg mv. i tilknytning til produksjon og drift av fiskeoppdrettet. Maksimal mønehøgde for produksjonshallar, kontorbygg mv. skal haldast innan ramma av pbl. (dvs maks. 9 m).

V1 er offentlig veg.
V2, V3 og V4 er felles vegar for tilgrensande eigedomar.
V5 er privat veg for IND.

Vegane skal opparbeidast med breidder som vist på plankartet. Ved planlagt skråning ned mot IND kan det byggjast vegrekkverk med høgd i samsvar med vegnormalen, (jf. handbok 017).

Parkeringsplass merka P1 er offentlig parkeringsplass.

Parkeringsplass merka P2 er felles for småbåthamna og nausta aust om moloen/kaia. På ca. halve arealet er det høve til vinterlagring av båtar.

Vist felles avkøyrslø/veg V4 frå E39 skal vere felles for område FS2 (eigedomane som grenser til).

Vist felles avkøyrslø frå tilkomstvegen til kaiområdet skal vere felles for tilgrenseande eigedomar i område FS1 og FS2.

4.3.2 Kai ("K"):

- a) Privat kai/molo skal byggjast i hht gjeldande standard for slike anlegg. Før det vert gitt løyve til tiltak skal Kystverket uttale seg i saka. Område K1 skal ha tilkomst over område IND. Område K2 skal ha tilkomst frå veg V1.

4.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

4.4.1 Friluftsføremål ("FR"):

- a) I friluftsområda langs vassdrag kan førebygging, vedlikehald og sikring av elva utførast. Som følgje av nærmare detaljprosjektering av tilkomstveg til IND-området kan skjering/fylling gå inn på o_FR2-området og gjevast ei naturleg terrengavretting. Andre tiltak skal godkjennast av kommunen.

4.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

4.5.1 Ferdsel ("F"):

- 4.5.2 Område merka F gjeld trafikkområde i sjø. Områda inngår i nødvendig fyllingsareal under kote 0 frå tilgrensande område. Områda skal fungere som trafikkområde.

4.5.3 Friluftsområde ("FO"):

- 4.5.4 Område merka FO gjeld bekken Kokelva. Det kan ikkje gjerast inngrep eller tiltak i elva som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for elva sin bruk.

4.6. – SIKRINGSSONE

4.6.1 Frisikt (H140):

I frisiktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsmessig arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet. Frisiktzone er vist med omsynssone, kode H140.

4.7. – FARESONE

4.7.1 Stormflo-/flodbølgefare (H320)

Omsynssone merka H320 gjeld faresone i forbindelse med stormflo og ev skred frå Åkneset i Storfjorden. Viser til pkt. 4.7.3

4.7.2 Høgspenningsanlegg (H370):

Omsynssone merka H370 gjeld faresone i forbindelse med gjeldande luftspenn (høgspent)

4.7.3 Krav til sikring mot stormflo og skred

- a. Ved oppføring av bygg og anlegg som ligg i fareområde for stormflo og skred skal naudsynte byggje- og anleggstekniske tiltak hindre vasskader på bygning og uteareal i hht sikringskrav fastsett i TEK § 7-2 og § 7-3 leggst til grunn.

4.8. INFRASTRUKTURSONE

4.8.1 Rekkefølgjekrav infrastruktur

Veg 5 (V5) skal opparbeidast før samla bygningsmasse innan området IND overstig BYA=4000m².

4.9. – BESTEMMELSESONRÅDE

4.9.1 Vilkår for bruk av areal - rekkefølgjekrav:

Bestemmelsesområde merka #_1 gjeld kulturminne ID92556.

Bestemmelsesområde merka #_2 gjeld kulturminne ID92555.

Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei råka automatisk freda kulturminna i planområdet, ID 92555 og 92556, jf. §4.8.1. Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylke i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsetjast.

§5. – FELLESFØRESEGNER

5.1. VEGSYSTEM

I frisksone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet. Terreng, gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere høggre enn 0,7m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld ovannemde, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m.

5.2. STØYTILTAK

Innan FS-område skal det som del av søknad om tiltak skal det leggst fram dokumentasjon på at krava til utvendig støy på minste utomhus opphaldsareal MUA stettar krava fastsett i Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1442. Sameleis at innvendig støysituasjon ikkje overstig same rettleiar sine krav.

5.3. VEGETASJON

I samband med anleggsarbeid bør vegetasjonen som kan bevarast, skjermast mot fysiske øydeleggingar. Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon.

5.4. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

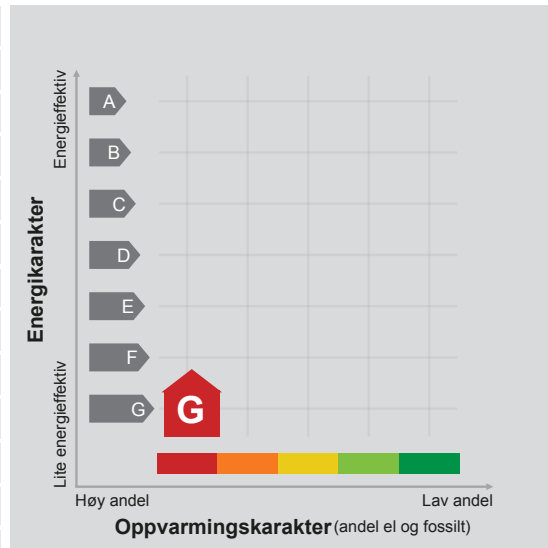
Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

Rune Hovde
-ordførar-

Wenche Solheim
- rådmann-

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøbakkane 9
Postnummer	6174
Sted	BARSTADVIK
Kommunenavn	Ørsta
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179847825
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6473a6db-fec1-4c0d-80c6-b391a7987350
Dato	25.10.2023



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.energimerking.no.

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)

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøbakkane 9
Postnummer: 6174
Sted: BARSTADVIK
Kommune: Ørsta
Bolignummer: H0101
Dato: 25.10.2023 8:09:19
Energimerkenummer: 6473a6db-fec1-4c0d-80c6-b391a7987350

Kommunennummer: 1520
Gårdsnummer: 90
Bruksnummer: 18
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179847825

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 kjølekåp 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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 meglere 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 meglere 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.

Legal Egedomsmeikling AS
Eiendomsmeikler/Advokat Cecilie Langva
Postboks 84, 6151 Ørsta
Telefon: 41916720
Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Sjøbakkane 9		6174	Barstadvika
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
90	18		Ørsta

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsopp-gaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsopp-gave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper megler/advokat Cecilie Langva til å bejære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | cecilie@legaleigedom.no