

# BERGANE 53

Familiebustad med fantastisk fjordutsikt,  
dobbel garasje. Flott uteområde i Barstadvika



Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL BERGANE 53

Eiendommen ligg i etablert byggefelt i Barstadvik, ca. fem minutt fra fergekaia på Festøy. Ca. 18 km til handelsområdet på Moa, og ca. 33 km til Ørsta sentrum. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.



### FAKTA

**Adresse** Bergane 53,  
6174 BARSTADVIK

**Prisantydning** Kr 2 750 000,-

**Omkostninger** Kr 70 450,-

**Totalpris** kr 2 820 450,-

**BRA/P-rom** 244/173kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Enebolig

**Byggeår** 1983

**Tomt** 809.1 kvm eiet

**Parkering** I garasje samt på egen tomt.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

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

# OM BOLIGEN

Velkommen til Bergane 53!

Ein flott familiebusnad på ei fin tomt i Barstadvik. Bustaden går over to plan og inneheld kjøkken, stove, kjellarstove, fem soverom, to bad og vaskerom. Dobbel garasje og fleire boder gir gode lagringsmoglegheiter. Ein stor veranda strekkjer seg langs framsida av huset, mot vest og rundt til inngangspartiet, der du kan nyte sol og flott utsikt.

Eigedomen har eit tiltalende utemiljø med natursteinsmurar, tun med belegningsstein, og prydbusker. Stova har mønt himling og store vindauge som gir eit lyst og luftig opphaldsrom. Soveromma er godt fordelt mellom etasjane, og begge etasjar har bad.

Ein ideell bustad for familien – Velkomen til visning!

## Oppdrag

01020524

## Eiendom

Bergane 53, 6174 BARSTADVIK

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 34 i Ørsta kommune.

## Eier

Malene Holstad Heggstad  
Ruben-André Berg

## Prisantydning

Kr 2 750 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 70 450,-  
Prisantydning kr 2 750 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 68 750,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 820 450,- (eks forsikring)

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

## Total kjøpesum

Prisantydning 2 750 000,-  
+ Totale omkostn. kr. 70 450,-  
= sum kr. kr 2 820 450,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 2 750 000,-

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Enebolig over to plan og inneholder følgende:

Underetasje:

Gang m/trapp, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom, skap under trapp og 3 boder.

1.etasje:

Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Boligen har også garasje.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 244kvm  
P-rom 173kvm

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

## Antall soverom

5

## Byggeår

Byggeår: 1983 i følge Ørsta kommune.

## Standard

### INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier har fornyet en del overflater i sitt eie. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke. Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig golvnivå ligger ca. 2 meter under terreng ved bakvegg. Utforet isolert, oppvarmet areal under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon hvor det er påregnelig med skader. Det ujevnheter i furugulv på tilfarer i kjeller. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dør til bad, var skadet eier har skiftet denne etter befarings. Innerdører i malt finert utførelse og furudører med fylling, som tok litt, eier skal ha justert disse, samt utbedret baderomsdør i h.etg som var skadet etter befarings sommer 2024.

### KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt stålvaske, mosikkfliser på vegg. Det er opplegg oppvaskmaskin og side by side kjøp/fryseskap, integrert induksjonstopp og stekeovn, samt vannstoppsystem. Det har vert en lekkasje på oppvaskmaskin, den den er utbedret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### VÅTROM:

Bad h.etg.:

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Fliser med på gulv, plast sluk, med fall på ca. 10 mm. Fliser/panel/strietapet på vegger. Innredning med servant, klosett, og badekar. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt, en huset er nå fra flyttet.

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser, panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel, dels uten panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servantskap, gulvtoalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie.

Vaskerom:

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med fliser på gulv, plast sluk, fall på ca. 30 mm. Mur/tapet på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er yttervegg.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Byggemåte

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

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

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

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

UTVENDIG:

Taktekkingen er av Decra steinbelagte stålplater, fra før 2003 jamfør Norge i bilder. Taket er besiktiget fra taknivå. Foto fra sommer 2024. Takrennesystem av aluminium, innkledd med trebord. Eier etter sommer 2024 rettet bortledning av vann fra nedløp, og laget til ny nedløpsordning ved garasjeside (snø dekket deler av dette).

Terrasse er fikset hele veien ut, og over drenskum, med inspeksjonsluke. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, antatt 10 cm.

Fasade/kledning har liggende bordkledning, med stående detaljer. Saltak takkonstruksjonen har limtredragere og sperrekonstruksjon, lukket konstruksjon, Snitt tegning viser 8° målt til ca. 7° grader helling underkant av sperre. Jamfør tilstandsrapport i 2021: "Det opplyses at det er foretatt heving at takvinkel for montering av Decra panne ca. 2000", det er trolig krysslekting for legging av Decra, med asfalt papp som undertakstekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Noen nyere vindu fra 2000- 2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, murverk. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 med Yaledooman. Malt balkongdør med 2 lagsglass i tre, og kjellerdør i tre fra byggeår.

Impregnert trealtan/-terrasse på ca. 63 m<sup>2</sup> rundt bolig fra sør, vest og mot nord, dels overbygd ca. 11 m<sup>2</sup> med tak. Spile trekkverk 0,90 meter av beiset tre. Under deler av altangolv er det montert Planjaplater.

Rekkverket er ikke behandlet på nytt med maling.

Utvendig tretrapp til terreng fra gårdsplass/garasje. Trapp på terreng mot vest. Impregnert tretrapp på terreng uten nivåforskjell til sides for trapp, ned fra gårdsplass, med håndlist av tre på vegg. Lekestue: Ikke måleverdig, med har ca. 2,8 m<sup>2</sup>, og en møne høyde på 1,58 meter. Enkel "laftehyte" med trepanel.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Innvendig kloakklufting med 2" Durgo ventil. Varmtvannstanken er på ca. 190 liter. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varme:

Det er installert varmepumpe i 2023. Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017. Elbillader er monnert. El-tilsyn 14.12.2023.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

#### TOMTEFORHOLD:

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

Drenering fra 2023, og platting rundt hele huset er utbedret, samt drenskumme er laget til. Her er det bygget en inspeksjonsluke til rør for staking, i følge eier.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrående terreng mot nordvest. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

#### Parkering

I garasje samt på egen tomt.

#### Etasje

2

#### Beliggenhet

Eiendommen ligg i etablert byggefelt i Barstadvik, ca. fem minutt fra fergekaia på Festøy. Ca. 18 km til handelsområdet på Moa, og ca. 33 km til Ørsta sentrum. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

## Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart- og nabolagsprofil i salgsoppgave/annonse.

## Grunnarealer

Eiendommen har opparbeidet hage med tiltalende utemiljø med natursteinsmur, flaggstang, tun område med belegningsstein, lekehytte og prydbusker.

Tomteareal: 809,1 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

## Oppvarming

Det er installert varmepumpe i 2023. Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

## Energimerking

Energifarge Gul og bokstav E.

## Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

## Radon

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

## Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

## Kommunale avgifter

Kr 14 630,-

Avgiften pr 2023 og gjelder for vatn, avløp, feiing og eieendomsskatt.

Årsprognose for 2024 er kr 16 049,01,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 4406,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 2 terminer.

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

## Tilbehør

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

## Diverse

LOVLIGHET:

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger i tidligere prospekt, stemplet av bygningsmyndigheter. Der kjeller stemmer ikke med dagens planløsning.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke tegninger, men bygget er registrert på kartet.

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig:

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Antatt BTA: 211 m<sup>2</sup>.

Garasje:

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Antatt BTA: 66 m<sup>2</sup>.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Etasje > Bad h.etg. > Generell
- Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Dører - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Etasje > Bad h.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

#### KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1520/92/34:

11.02.1981 - Dokumentnr: 767 - Rettigheter iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

05.02.1981 - Dokumentnr: 631 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1520 Gnr:92 Bnr:15

#### Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har gode parkering tilhøve på tunet og i dobbel garasje.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 24.02.1982.

#### Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Planidentifikasjon RTK-7902, Plannavn TOMTEFELT BARSTADVIK, Ikrafttredelsesdato 26.06.1979, Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

#### Takst utført av

Jan-Norvald Jønsson

#### Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved

prospektet.

#### Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet:

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

- Beskrivelse:

Det har ved tidligere eier vært vannlekkasje under badekar ved bad i hovedetasje. Problemet som var da er utbedret. For tilstand vises det til tilstandsrapport.

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

- Ja.

- Beskrivelse:

2023, Faglært, Det ble revet deler av tak himling på bad i underetasje for å legge opp strøm til eget sikringsskap til garasje, Ålesund Elektro.

2022, Ufaglært, Det ble i 2022 funnet en vannlekkasje i bad i Hovedetasjen. Som følge av dette ble deler av tak himling revet for tilgang til hovedbadets under gulv.

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

- Ja.

- Beskrivelse:

2024, Ufaglært, Det er ved østside utført murpuss på vegg.

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

- Ja.

8. Er det utført arbeid med drenering?

- Ja.

- Beskrivelse:

2023, Ufaglært, Det ble påstartet arbeid i 2022 som ble avsluttet sommer 2023. Da ble det ordnet drenering fra ytterdør langs husvegg til enden av platting. Det er også ordnet opp delvis langs husvegg på vestsiden og langs hagedel.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja.

- Beskrivelse:

Kjeller bod på østside er ikke godkjent på el kontroll. Det er avvik ved krav om jording til stikkontakter og punkter siden gulvet er betong. Dette har vi ikke forsøkt å få utbedret enda.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja.

- Beskrivelse:



2023, Faglært, Det ble i 2023 total rehabilitert hoved sikringsskap og sikringsskap. Her ble alle sikringer byttet, samt strømmåler. Det ble lagt opp strøm til garasje som fikk eget sikringsskap. Det ble samtidig montert elbil lader godkjent til 32 amper, Ålesund Elektro.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja.

- Beskrivelse:

2023, Faglært, Det ble montert ny varmepumpe i kjeller, FJ Klima.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja.

- Beskrivelse:

Det ble i 2022 byttet gulv i hele hovedetasjen. Da ble ildsted flyttet på. Ildstedet ble så montert igjen når arbeidet var utført. Etter monteringen har vi bemerket oss noe mer røyk fra ildstedet.

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

- Ja.

- Beskrivelse:

Det har ved få anledninger vært oppdaget noen sølvkre i kjelleren. Dette har vært forsøkt dokumentert for sanering, men grunnet særdeles lite av dette, har ikke dette latt seg gjøre ei vært nødvendig.

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

- Ja.

- Beskrivelse:

Etter tidligere eier har vi oppdaget dette i kjeller på garasjen. Her er det tilkomst av bergvann, og som følge av dette blir det algedannelse på gulv. Vi har rettet opp i sluker på garasjekjeller for å forsøke utbedre dette.

Det er også råte skade på planker som er rundt takrenner. Noen terrassebord ved bakkeplan har vært råte på kanter til mark. Vi har byttet flere av disse.

Det er ikke dokumentert, men taes høyde for mulig mugg/sopp under badekar som følge av lekkasje ved tidligere eier. Vi har forsøkt å lufte det aktuelle området.

### **Lovanvendelse**

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

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

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

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

Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

## Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

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

## Hvitvaskingsreglene

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

## Personopplysningsloven

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

## Eiendomsmegler MNEF

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

## Søre Sunnmøre

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

## Salgsoppgave dato

13.12.2024

## Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 13.12.2024.
- Tilstandsrapport datert 29.11.2024.
- Bygningstegninger for enebolig datert 17.12.1979.
- Bygningstegninger for garasje datert 12.10.1984.
- Reguleringsplankart datert 29.11.2024.
- Kommuneplankart datert 29.11.2024.
- Eiendomsgrenser datert 29.11.2024.
- Vegstatuskart datert 29.11.2024.
- Reguleringsføresegner.
- Energiattest datert 25.11.2021.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

## Boligselgerforsikring

I forbindelse med salget, har selger tegnet

boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Denne forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven (begrenset oppad til kr 14.000.000,-)

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

## Informasjon om budgivning

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i e- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.

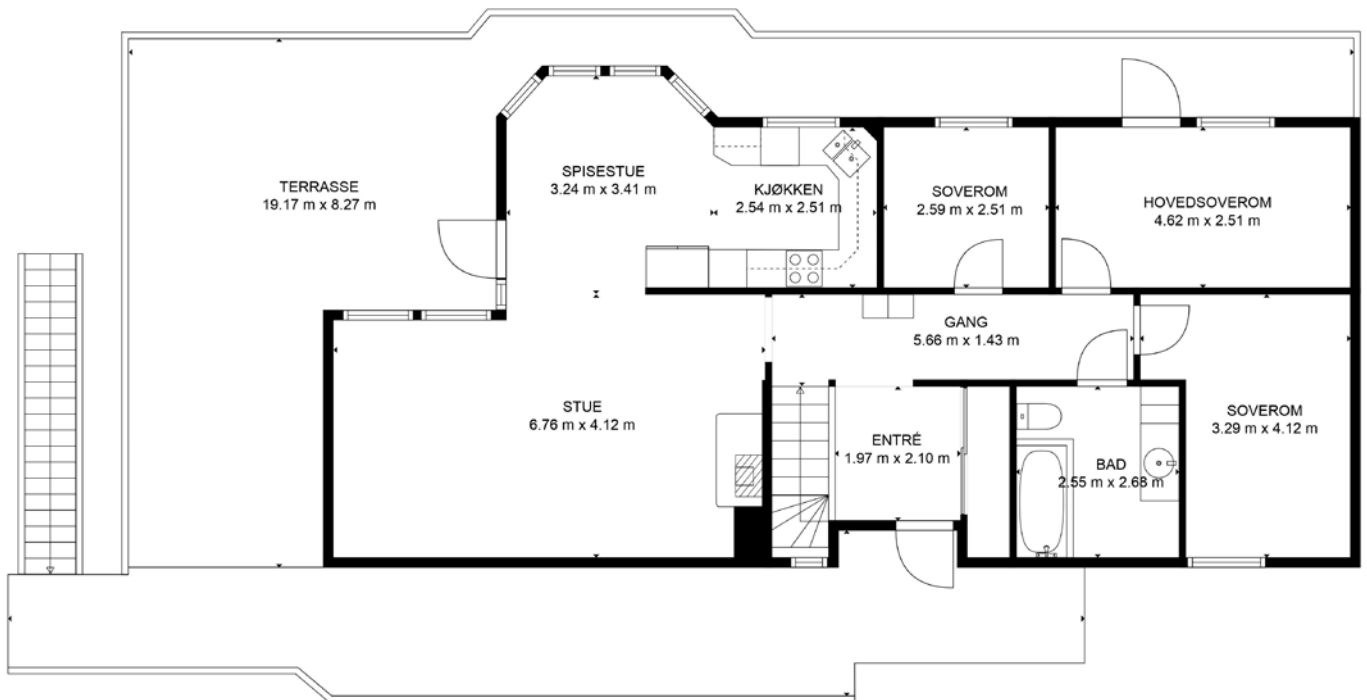








# Første etasje



**BRA: 182 m<sup>2</sup>**

BELOW GROUND: 82 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 100 m<sup>2</sup>  
S-ROM: OVERBYGD UTEPLASS: 22 m<sup>2</sup>, UTEPLASS: 6 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 80 m<sup>2</sup>,  
BOD: 14 m<sup>2</sup>, VERANDA: 31 m<sup>2</sup>

MÅL BEREGNES MEN SUBPÅSÅ, TEKNIKKEN ER ANNEK 3 VEDRE MEDET PÅ ITELIGE, MEN IKKE GARANTERT













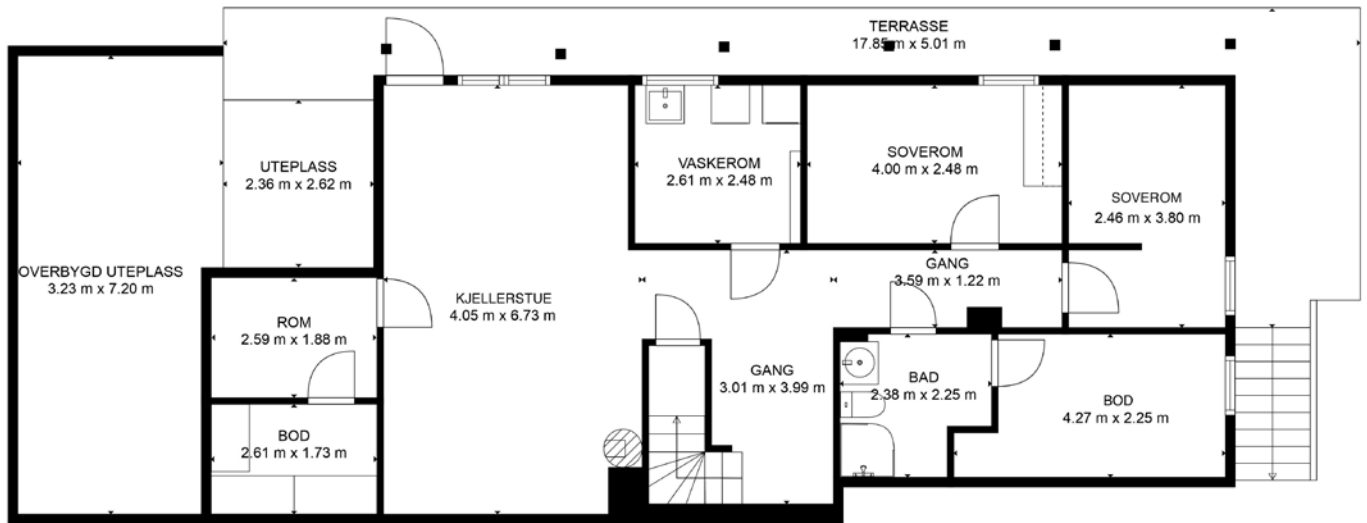






**Underetasje**





**BRA: 182 m<sup>2</sup>**  
 BELOW GROUND: 82 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 100 m<sup>2</sup>  
 S-ROM: OVERBYGD UTEPLASS: 22 m<sup>2</sup>, UTEPLASS: 6 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 80 m<sup>2</sup>,  
 BOD: 14 m<sup>2</sup>, VERANDA: 31 m<sup>2</sup>  
 MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



















# Egenerklæring

Bergane 53, 6174 BARSTADVIK

13 Dec 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergane 53	Bergane 53	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

09.05.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Vi har bodd i boligen fra Mai 2022 til Oktober 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Hovedselger

Heggstad, Malene Holstad

Medselger

Berg, Ruben-André

## Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det har ved tidligere eier vært vannlekkasje under badekar ved bad i hovedetasje. Problemet som var da er utbedret. For tilstand vises det til tilstandsrapport.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble revet deler av tak himling på bad i underetasje for å legge opp strøm til eget sikringsskap til garasje.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2022

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble i 2022 funnet en vannlekkasje i bad i Hovedetasjen. Som følge av dette ble deler av tak himling revet for tilgang til hovedbadets under gulv.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2024

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er ved østside utført murpuss på vegg.

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2023

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble påstartet arbeid i 2022 som ble avsluttet sommer 2023. Da ble det ordnet drenering fra ytterdør langs husvegg til enden av plating. Det er også ordnet opp delvis langs husvegg på vestsida og langs hagedel.

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Kjeller bod på østside er ikke godkjent på el kontroll.  
Det er avvik ved krav om jording til stikkontakter og punkter siden gulvet er betong.  
Dette har vi ikke forsøkt å få utbedret enda.



**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble i 2023 total rehabilitert hoved sikringsskap og sikringsskap. Her ble alle sikringer byttet, samt strømmåler. Det ble lagt opp strøm til garasje som fikk eget sikringsskap. Det ble samtidig montert elbil lader godkjent til 32 amper.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ålesund Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2023



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert ny varmpumpe i kjeller.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FJ Klima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Det ble i 2022 byttet gulv i hele hovedetasjen. Da ble ildsted flyttet på. Ildstedet ble så montert igjen når arbeidet var utført. Etter monteringen har vi bemerket oss noe mer røyk fra ildstedet.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har ved få anledninger vært oppdaget noen sølvkre i kjelleren. Dette har vært forsøkt dokumentert for sanering, men grunnet særdeles lite av dette, har ikke dette latt seg gjøre ei vært nødvendig.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Etter tidligere eier har vi oppdaget dette i kjeller på garasjen. Her er det tilkomst av bergvann, og som følge av dette blir det algedannelse på gulv. Vi har rettet opp i sluker på garasjekjeller for å forsøke utbedre dette.

Det er også råte skade på planker som er rundt takrenner. Noen terrassebord ved bakkeplan har vært råte på kanter til mark. Vi har byttet flere av disse.

Det er ikke dokumentert, men taes høyde for mulig mugg/sopp under badekar som følge av lekkasje ved tidligere eier. Vi har forsøkt å luften det aktuelle området.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94335618

# Egenerklærings skjema

Name Date  
**Berg, Ruben-André** 2024-12-13

Identification

 Berg, Ruben-André

Name Date  
**Heggstad, Malene Holstad** 2024-12-13

Identification

 Heggstad, Malene Holstad



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:


Berg, Ruben-André  
Heggstad, Malene Holstad

13/12-2024  
15:20:02  
13/12-2024  
15:18:39

BANKID  
BANKID




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bergane 53, 6174 BARSTADVIK

 ØRSTA kommune

 gnr. 92, bnr. 34

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 14495-1708

Referansenummer: GQ9773

Autorisert foretak: Mulvik AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 16 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

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



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

## 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
- løsløse 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Yttervegg i treverk som bindingsverk med liggende kledning. Yttertak i Decra-panne er fornyet rundt 2000. Saltak i treverk med møre dragere. undertak i taktro. Kledd innvendig skråhimling i hovedetasje med mønehøyde 260 cm.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av Decra steinbelagte stålplater, fra før 2003 jamfør Norge i bilder. Taket er besikket fra taknivå. Foto fra sommer 2024. Takrennesystem av aluminium, innkledd med trebord. Eier etter sommer 2024 rettet bortledning av vann fra nedløp, og laget til ny nødløpsordning ved garasjeside (snø dekket deler av dette). Terrasse er fikset hele veien ut, og over drenekum, med inspeksjonsluke. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, antatt 10 cm. Fasade/kledning har liggende bordkledning, med stående detaljer. Saltak takkonstruksjonen har limtredragere og sperrekonstruksjon, lukket konstruksjon, Snitt tegning viser 8° målt til ca. 7° grader helling underkant av sperre. Jamfør tilstandsrapport i 2021: "Det opplyses at det er foretatt heving at takvinkel for montering av Decra panne ca. 2000", det er trolig krysslekting for legging av Decra, med asfalt papp som undertakstekking. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Noen nyere vindu fra 2000-2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, murverk. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 med Yaledooman. Malt balkongdør med 2 lagsglass i tre, og kjellerdør i tre fra byggeår. Impregnert trealtan/-terrasse på ca. 63 m<sup>2</sup> rundt bolig fra sør, vest og mot nord, dels overbygd ca. 11 m<sup>2</sup> med tak. Spile trekkverk 0,90 meter av beiset tre. Under deler av altangolv er det montert Planjaplater. Rekkverket er ikke behandlet på nytt med maling. Utvendig tretrapp til terreng fra gårdsplass/garasje. Trapp på terreng mot vest. Impregnert tretrapp på terreng uten nivåforskjell til sides for trapp, ned fra gårdsplass, med håndlist av tre på vegg. Lekestue: Ikke måleverdig, med har ca. 2,8 m<sup>2</sup>, og en møne høyde på 1,58 meter. Enkel "laftehytte" med trepanel.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier har fornyet en del overflater i sitt eie. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig golvnivå ligger ca. 2 meter under terreng ved bakvegg. Utført isolert, oppvarmet areal under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon hvor det er påregnelig med skader. Det ujevnheter i furugulv på tilfarer i kjeller. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dør til bad, var skadet eier har skiftet denne etter befarung. Innerdører i malt finert utførelse og furudører med fylling, som tok litt, eier skal ha justert disse, samt utbedret baderomsdør i h.etg som var skadet etter befarung sommer 2024.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad h.etg.  
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Fliser med på gulv, plast sluk, med fall på ca. 10 mm. Fliser/panel/strietapet på vegger. Innredning med servant, klosett, og badekar. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt, en huset er nå fra flyttet.

### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser, panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel, dels uten panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servantskap, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie.

### Vaskerom

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med fliser på gulv, plast sluk, fall på ca. 30 mm. Mur/tapet på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er yttervegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt stålvaske, mosikkfliser på vegg. Det er opplegg oppvaskmaskin og side by side kjølfryseskap, integrert induksjonstopp og stekeovn, samt vannstoppssystem. Det har vært en lekkasje på oppvaskemaskin, den den er utbedret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Innvendig kloakklufting med 2" Durgo ventil. Varmtvannstanken er på ca. 190 liter. Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varme:

Det er installert varmepumpe i 2023. Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

### El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017. El-billader er monnert. El-tilsyn 14.12.2023.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Drenering fra 2023, og platting rundt hele huset er utbedret, samt dremskumme er laget til. Her er det bygget en inspeksjonsluke til rør for staking, i følge eier.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrående terreng mot nordvest. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger i tidligere prospekt, stemplet av bygningsmyndigheter. Der kjeller stemmer ikke med dagens planløsning.

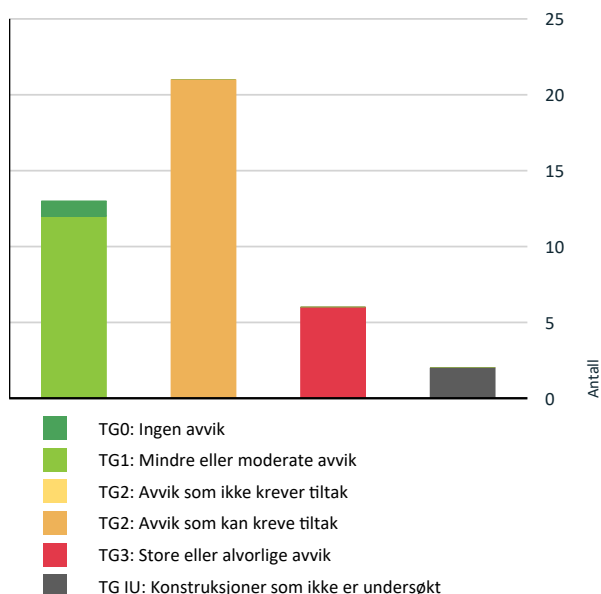
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger, men bygget er registrert på kartet.

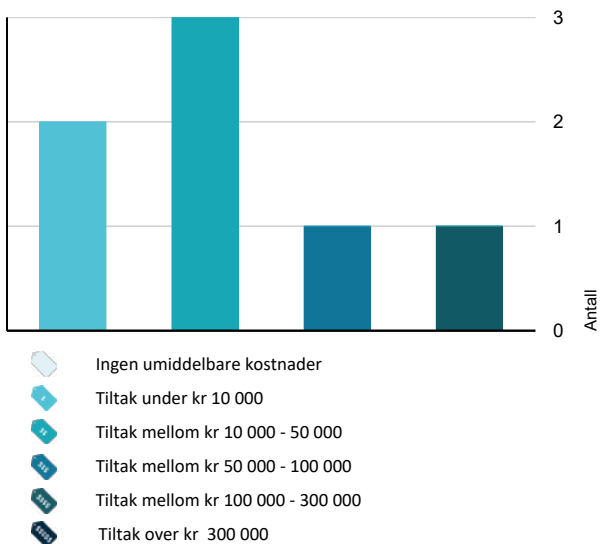
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad h.etc. > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad h.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad kjeller > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Iflg. EDR/salgsprospekt

**Anvendelse**

Bolig er fortiden bebodd.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier anbefales å ta høyde for en del kostnader for oppgradering og vedlikeholdsetterslep.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av Decra steinbelagte stålplater, fra før 2003 jamfør Norge i bilder. Taket er besiktiget fra taknivå. Foto fra sommer 2024.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking, en er målt til ca. 7° og minimums takvinkel er oppgitt til 12°.

Samt at det er litt mose på tak.

**Konsekvens/tiltak**

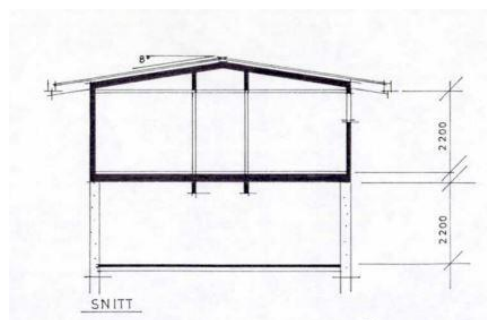
- Det må foretas lokal utbedring.



Det er en del bulker på takpanner.



Takvinkel målt til: 90° - 83,3° = 6,7°



Snitt viser at takvinkel er oppgitt til 8°

### Decra Classic



**Design**



Overall Length*	1335 mm
Length of Cover*	1200 mm
Overall Width*	455 mm
Width of Cover/ Bottom space	357 mm
Minimum pitch	12° (21:10)
Maximum pitch	90°
Roof Cover**	0,682 m <sup>2</sup>
Tiles per m <sup>2</sup>	235
Weight/panel	310 kg
Weight/area	6,20 kg/m <sup>2</sup>

\* The measurements and the weight may vary slightly to the finish that is selected in the accessories.

**Material structure**



Minimumskrav til takvinkel for Decra Classic 12°

### TO 2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrennesystem av aluminium, innkledd med trebord. Eier etter sommer 2024 rettet bortledning av vann fra nedløp, og laget til ny nedløpsordning ved garasjeside (snø dekket deler av dette) Terrasse er fikset hele veien ut, og over drenskum, med inspeksjonsluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis råte på «takrenne-kasse» mot vest, utskifting må til.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slik ved befaring nå.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, antatt 10 cm. Fasade/kledning har liggende bordkledning, med stående detaljer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjonen har limtredragere og sperrekonstruksjon, lukket konstruksjon, Snitt tegning viser 8° målt til ca. 7° grader helling underkant av sperre. Jmfør tilstandsrapport i 2021: "Det opplyses at det er foretatt heving at takvinkel for montering av Decra panne ca. 2000", det er trolig krysslekting for legging av Decra, med asfalt papp som undertakstekking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Spor etter overflate kondens på underside av trod(undertak).



Begrenset lufting ved raft.

#### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Noen nyere vindu fra 2000-2006.

## TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, murverk

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vindu på i gavlvegg på østside mangler utvendig inn-pussing og benkebeslag. Fare for inntrenging av vann her. Dette må utbedres ved overtakelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Viser til Byggforsk 523.702 Innsetting av vindu i mur- og betongvegger.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 med Yaledooman. Malt balkongdør med 2 lagsglass i tre, og kjellerdør i tre fra byggeår

### Vurdering av avvik:

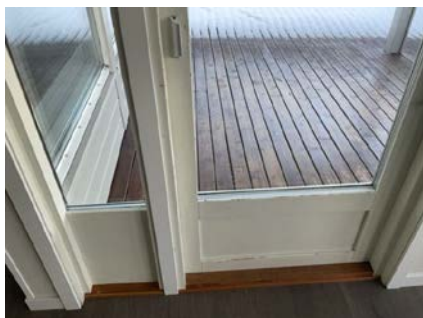
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Baklong dør ut på altan har sår i innvendig overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Maling bør til.



## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre, med utgang far soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Karm/overflate i dør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting må bør tas høyde for,

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregnert trealtan-/terrasse på ca. 63 m<sup>2</sup> rundt bolig fra sør, vest og mot nord, dels overbygd ca. 11 m<sup>2</sup> med tak. Spile trekkverk 0,90 meter av beiset tre. Under deler av altangolv er det montert Planjaplater. Rekkverket er ikke behandlet på nytt med maling

### Vurdering av avvik:

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

Planjaplater, det er ikke opprettet fall med kontrollert avrenning. Vann renner fritt til grunn i begge ender. Ikke anbefalt løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

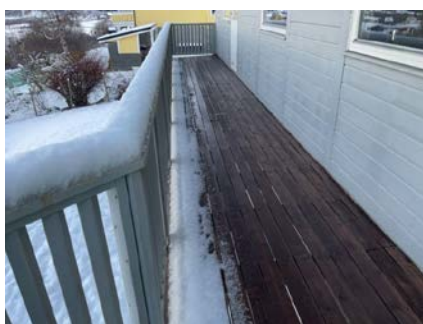
Behov for vedlikehold på topprekke/rekkverk.

Lage fall på plater under terrasse.

Utildekket isopor (Vartdalmur må brannsikres, med f.eks murpuss.



# Tilstandsrapport



På trapp mot vest bør det settes på et returrekkverk ut fra altan.



## TO 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til terreng fra gårds plass/garasje.  
Trapp på terreng mot vest. Impregneret tretrapp på terreng uten nivåforskjell til sides for trapp, ned fra gårds plass, med håndlist av tre på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper, ny eier må vurdere eget behov, på trapp mot øst.

På trapp mot vest bør det settes på et returrekkverk, ca. 0,5 meter lengde ut fra altan.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper på vegg bør monteres.

## TO 2 Andre utvendige forhold

Lekestue: Ikke måleverdig, med har ca. 2,8 m<sup>2</sup>, og en møne høyde på 1,58 meter. Enkel "laftehytte" med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres, eller brukes som redskapsbod.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier har fornyet en del overflater i sitt eie.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelt utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger også på boliger fra før TEK10.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport



Må være ubrennbart på vegg ved sotluke, se skisse.

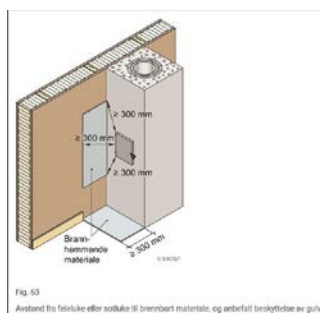


Fig. 53  
Anstend fra feisluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av golv

Forslag til løsning.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig golvnivå ligger ca. 2 meter under terreng ved bakvegg. Utforet isolert, oppvarmet areal under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon hvor det er påregnelig med skader. det er ujevnheter i golv

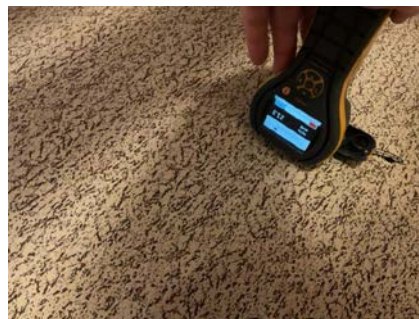
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er foretatt fuktsøk i bod mot sørøst. Her er det registrert fuktutslag mot bakmur målt med lange prober under bunnsvill på vegg, i bod på sørøst, begrtenset til komst til til hjørne var begrenset. Tidligere eier har foret ut bakvegg her i senere tid. Det er kun foretatt søk som vektprosent i bunnreim. Her er vektprosent med 21 % registrert. Faregrense er ved 17 % , som her er noe overskredet.

### 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.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dør til bad, var skadet eier har skiftet denne etter befaring. Innerdører i malt finert utførelse og furudører med fylling, som tok litt, eier skal ha justert disse, samt utbedret baderomsdør i h.etg som var skadet etter befaring sommer 2024.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD H.ETG.

#### TG 3 Generell

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Fliser med på gulv, plast sluk, med fall på ca. 10 mm. Fliser/panel/strietapet på vegger. Innredning med servant, klosett, og badekar. Naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innebygd badekar



Gammel/ukjent membran



Naturlig avtrekk. Uheldig med kloakklufting inne på bad

### ETASJE > BAD H.ETG.

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt, en huset er nå fra flyttet.

#### Vurdering av avvik:

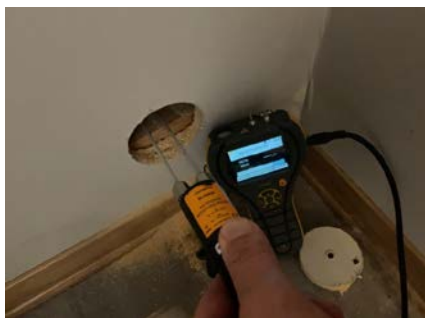
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er skade i himling på bad kjeller, det er enten som følge av utett bad i h.etg., eller som følge av kondens problem med inntrukket inngangsparti. Må undersøkes grundigere.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel, dels uten panel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader

Det er skade i himling på bad kjeller, det er enten utett bad i h.etg. eller som følge av kondens problem på grunn av inntrukket inngangsparti. Må undersøkes grundigere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er feste gulvlist/panel i overgang gulv/vegg fare for punktert membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



Det er feste gulvlist/panel i overgang gulv/vegg fare for punktert membran.



## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap, gulvtoalett og dusjkabinett.



## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG 2 Ventilasjon

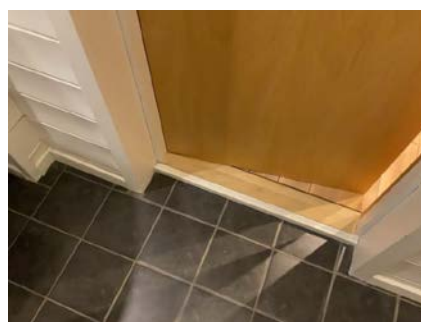
Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## UNDERETASJE > BAD KJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger, samt avvik overgang gulv/vegg. Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med fliser på gulv, plast sluk, fall på ca. 30 mm. Mur/tapet på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er yttervegg.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt stålvaske, mosikkfliser på vegg. Det er opplegg oppvaskmaskin og side by side kjølfrysenskap, integrert induksjonstopp og stekeovn, samt vannstoppssystem. Det har vært en lekkasje på oppvaskemaskin, den den er utbedret.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Innvendig kloakklufting med 2" Durgo ventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I bod i kjeller er det observert motfall på avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Motfall på avløp må utbedres.



Innvendig Durgo ventil



Her er det motfall på avløp.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varme

Det er installert varmepumpe i 2023. Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017. El-billader er montert. El-tilsyn 14.12.2023.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkingsutstyr fra 2000 og 2011, som er > 10 år, må skiftes koster ca. 500 kr.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ny i 2019



2011



2000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2023, og platting rundt hele huset er utbedret, samt drenskumme er laget til. Her er det bygget en inspeksjonsluke til rør for staking, i følge eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Det er luke for tilkomst til sandkumme i terrasse

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



### TO 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TO 0 Terrengeforhold

# Tilstandsrapport

Skrående terreng mot nordvest.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, med alder over 25 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

I bruk som garasje

**Byggeår**

1985

**Kommentar**

Jamfør tidliger takst.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Utvendige forhold

Betongsåler og -golv på grunn av fastemasser. Kjeller i Leca-mur, innforet og kledd med panel. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Taksperre ca. 8 grader takfall, tekket med Shingel (Minste takvinkel: 15° for Icopal Takshingel). Det skal alltid benyttes underlagsbelegg ved fall mellom 15° t.o.m. 18°. Underlagsbelegg skal også benyttes i værharde strøk som kystnære områder, fjellområder og steder utsatt for mye vind og snø. . Leddport i tre, portåpner. Merk: Laveste takvinkel for takshingel er 15 grader. Mellom 15 og 18 grader skal det benyttes underlagsbelegg.

### Innvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/garasje, men det er fukt problem i kjeller, og saltskade på betongdekke i garasje.



Foto fra sommer 2024



Foto fra sommer 2024

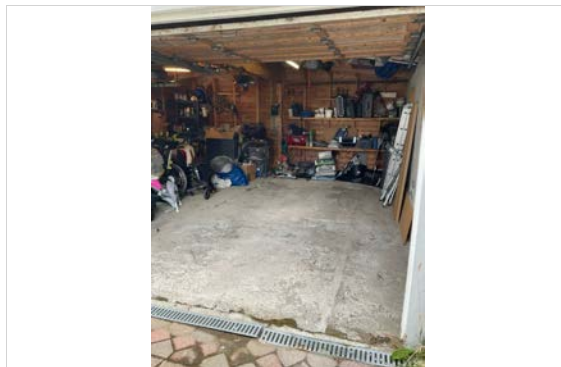


Foto fra sommer 2024

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 192 m<sup>2</sup>/192 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, Entré, 2 Gang, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 52 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 2 750 000

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 4 550 000

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

**2 750 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 750 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Beliggenheten med nærhet til turterreng, nærhet til Molladalen, vurderes som attraktivt.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vartdalsstranda 991 ,6170 VARTDAL 176 m <sup>2</sup> 1923 4 sov	28-08-2024	2 890 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>14 773</b>
2 Molladalsvegen 69 ,6174 BARSTADVIK 151 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	08-05-2017	2 000 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>14 570</b>
3 Bergane 53 ,6174 BARSTADVIK 171 m <sup>2</sup> 1983 5 sov	09-01-2022	2 250 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>13 158</b>
4 Barstadvegen 93 ,6174 BARSTADVIK 211 m <sup>2</sup> 1983 5 sov	04-11-2019	2 390 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>11 374</b>
5 Vartdalsstranda 1795 ,6174 BARSTADVIK 169 m <sup>2</sup> 1946 3 sov	08-11-2021	790 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>10 059</b>
6 Barstadvegen 20 ,6174 BARSTADVIK 159 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	12-02-2020	1 550 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>9 434</b>
7 Sjøbakkane 11 ,6174 BARSTADVIK 122 m <sup>2</sup> 1959 4 sov	16-09-2021	1 190 000	<b>1 150 000</b>		1 150 000	<b>9 426</b>
8 Vartdalsstranda 908 ,6170 VARTDAL 228 m <sup>2</sup> 1953 6 sov	27-06-2023		<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>4 605</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	15 000
Forsikring stipulert	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>63 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

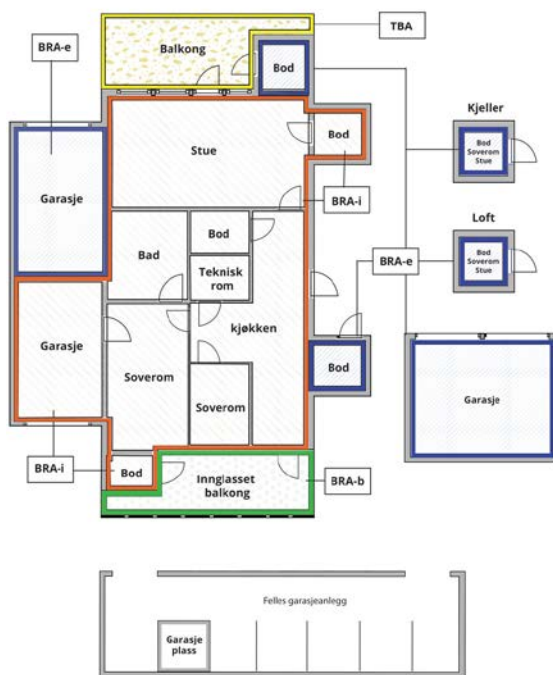
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	63
Underetasje	90			90	
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Bad h.etg., Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré , Gang , Trapperom		
Underetasje	Kjellerstue , Bad kjeller, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Gang m/trapp og skap under trapp		

### Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 211 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger i tidligere prospekt, stemplet av bygningsmyndigheter. Der kjeller stemmer ikke med dagens planløsning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har skifte drenering på deler av bygget og utfør en del arbeider selv. Fornyet en del av el-anlegg på deler med godkjent elektriker.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		33		33			33
Kjeller		19		19		8	27
<b>SUM</b>		<b>52</b>				<b>8</b>	<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Kjeller		Verksted , Kryperom	

### Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 66 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger, men bygget er registrert på kartet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	173	19
Garasje	0	52

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Ruben-André Berg	Kunde
25.11.2024	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	92	34		0	809.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bergane 53

### Hjemmelshaver

Heggstad Malene Holstad, Berg Ruben-André

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg i etablert byggefelt i Barstadvik, ca. fem minutt fra fergekaia på Festøy. Ca. 18 km til handelsområdet på Moa, og ca. 33 km til Ørsta sentrum. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har gode parkering tilhøve på tunet og i dobbel garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon RTK-7902, Plannavn TOMTEFELT BARSTADVIK, Ikrafttredelsesdato 26.06.1979, Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har opparbeidet hage med tiltalende utemiljø med natursteinsmur, flaggstang, tun område med belegningsstein, lekehytte og prydbusker.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. På eiendommen ligger det en X-mannsbolig/enebolig/fritidsbolig, og har status som tatt i bruk, med 1 boenhet iflg. eiendomsregistret.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon KPK-8901, Plantype: Kommuneplanens arealdel, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato: 20.06.1991

### Bebyggelsen

Boligen går over to plan, og inneholder mellom anna kjøkken, stue og kjellarstove, fem soverom, to bad og vaskerom. Dobbelt garasje. Ei stor veranda strekk seg langs hele framsida av bustaden, mot vest og rundt mot inngangspartiet til bustaden.

## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**

2 250 000

**År**

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.08.2024	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2024	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.08.2024	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.08.2024	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunmorskart">https://kommunekart.com/klient/sunmorskart</a>	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	22.08.2024	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunmorskart">https://kommunekart.com/klient/sunmorskart</a>	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Prospekt	22.08.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammer-elektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ9773>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr/bnr/festernr) og parselnr.		
6174 Barstadvik		92/34 i Ørsta		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Trebygning	Enebolig	19.11.79	04.11.80	548/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Aud Bente Hovden Burri		Brivik 6017 Åsestranda		
Anmelder		Adresse		Tlf.
— " — " — " — " —				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Byggn. Einar Tørlen		6030 Langvåg		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Det som står att av arbeida er i hovudsaka  
følgjande:

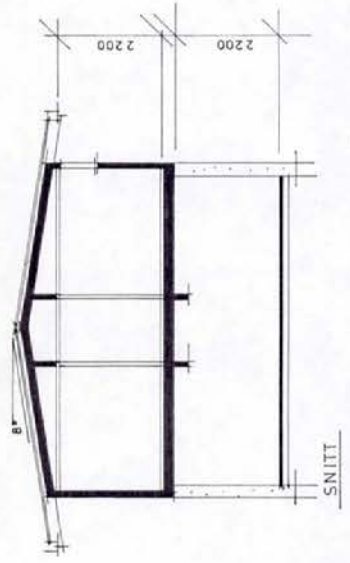
- 1 Utoendig grunnmurpuss
- 2 Ein del innreiingsarbeida i kjellaren

Sted og dato	Stempel
Barstadvik	ØRSTA BYGNINGSKONTROLL
24.02.82	<i>[Signature]</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggetilsynmyndighet

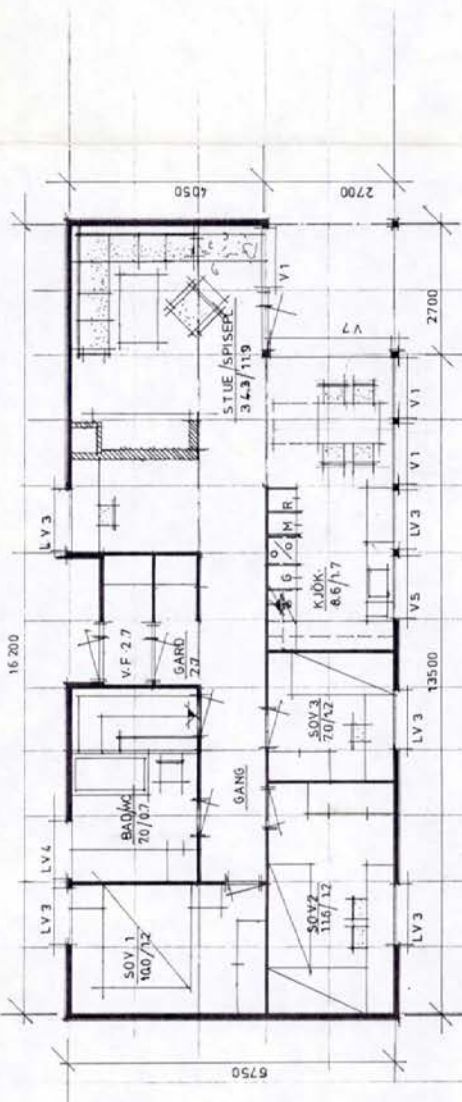
Volum.  
 $16,20m \times 6,75 = 109,35 m^2$   
 $\therefore 2,70 \times 2,70 = 7,29$   
 $\frac{109,35}{7,29} = 14,99$   
 $14,99 \times 5 = 74,95$   
Quota 3/3-83  
H.E.B.



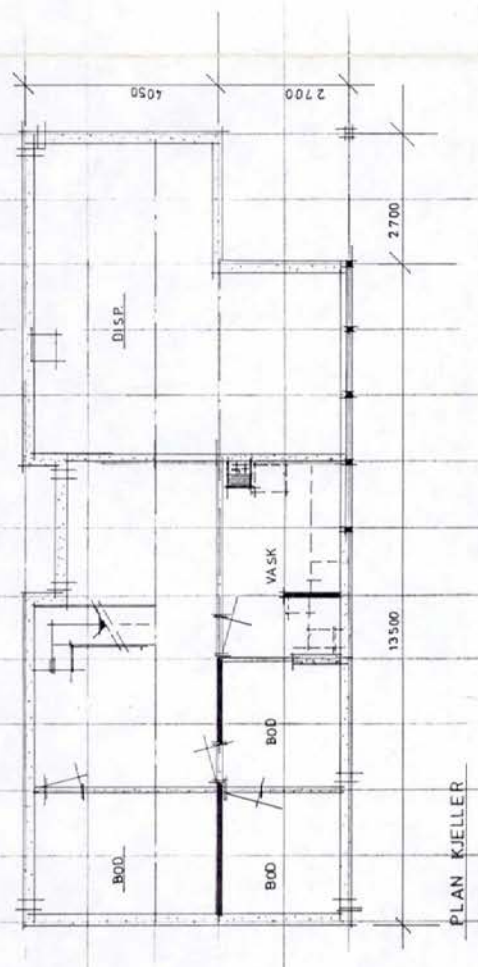
MODULSK MÅLSETTING

Planene er godkjendte i samsvar med krav og vilkår sett av Bygningstilsynet. Sjøplan taksning, byggesøknad og utskrift av byggesøknad for sitt vedtak skal alltid være til stades på byggeplassen. Ørsta den 13.12.1979 sak 637/79

*[Signature]*  
 Bygningstilsynet i Ørsta

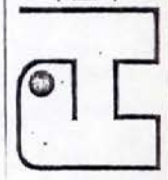


PLAN 1 ETASJE



PLAN KJELLER

AREALER: 2  
 BRUTTO: 100 m<sup>2</sup>  
 NETTO: 94,5 m<sup>2</sup>

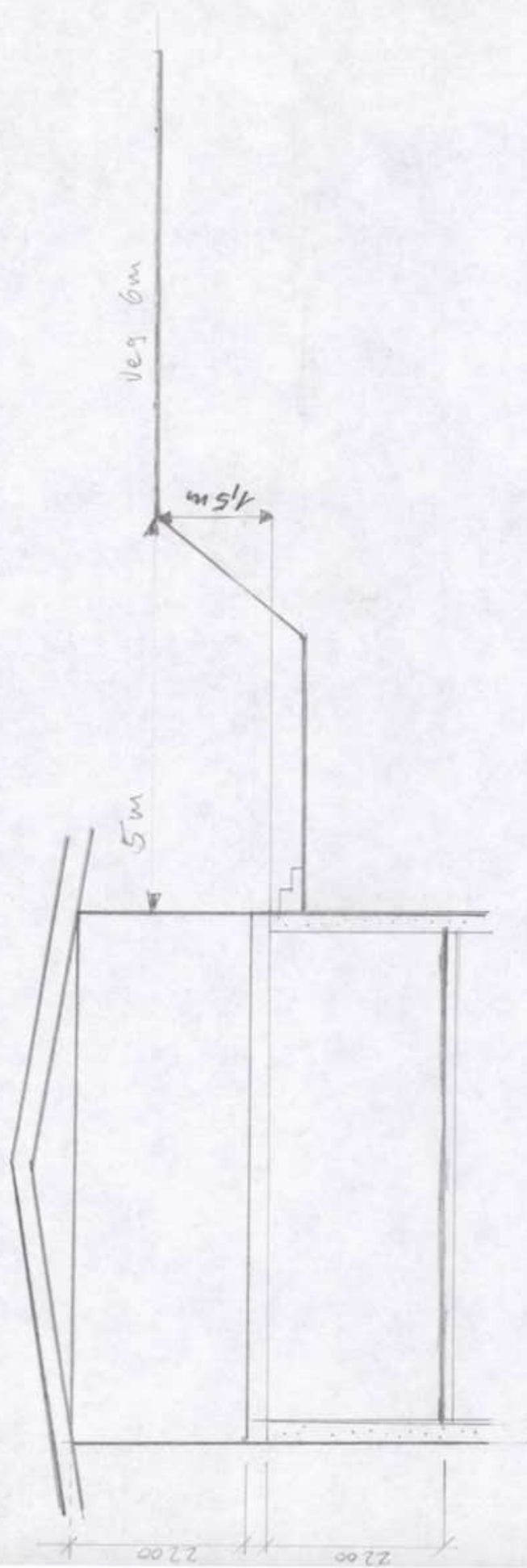


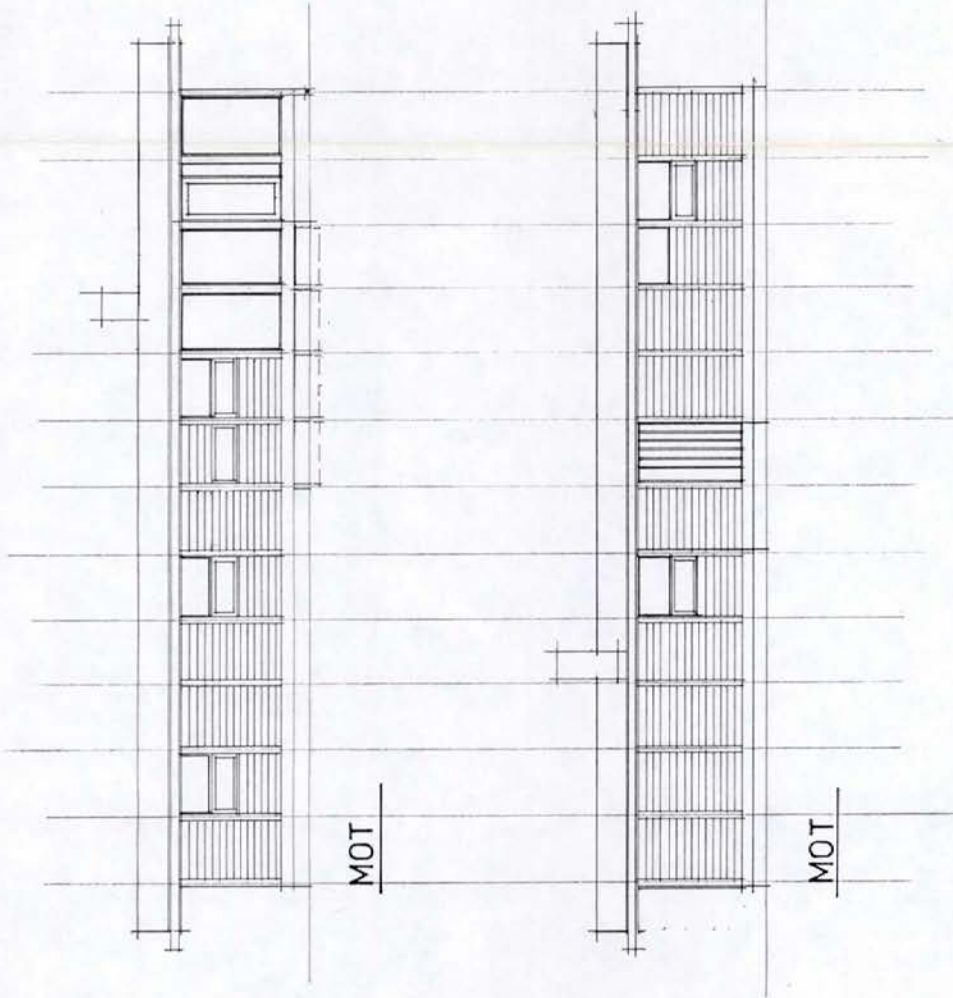
byggherre  
**AUD B. HOVDEN BURRI**  
 PLANERSNITT  
 dato 5.9.79  
 mål 1:100

type  
**675 R**  
 tegn.nr.

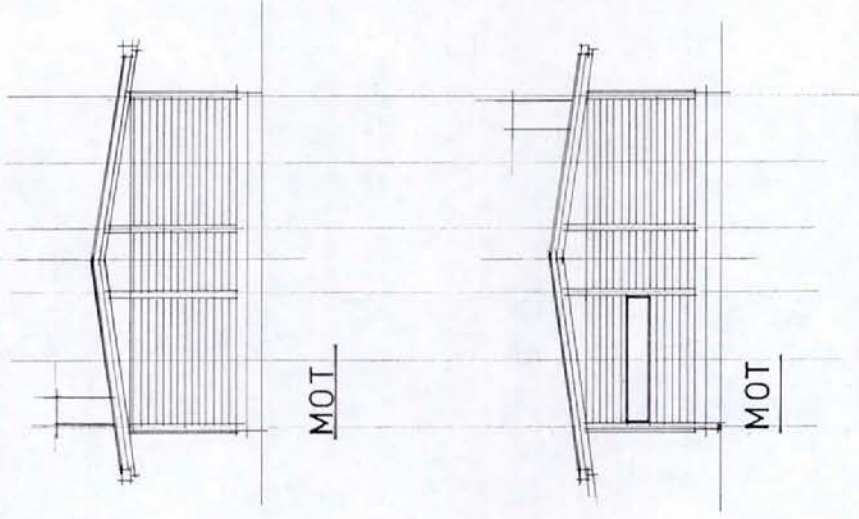
F-H BYGGESYSTEM UTV AV ARK.MNAL.KJETIL HOVDE

**flexi-hus as**





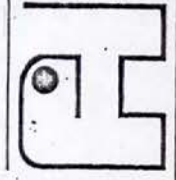
MOT



MOT

Planene er godkjendte i samsvar med krav og vilkår sett av  
 Bygningstilsynet,  
 Stempelt teknisk, byggesøknad og utkast, av bygningstilsynet  
 for ett vedtak skal alltid være til stades på byggesøknaden,  
 Østg. den 12.12.1977 sak 687/77

*[Signature]*  
 Bygningstilsynet i Østg.



byggeherre		type	
A.U.D. B. HOVDEN BURRI		675	
FASADER		dato	ingn.nr.
		6. 8. 79. Jv	
		mål	
		1:100	
F - H BYGGESYSTEM UTV AV ARK.MNAL.KJETIL HOYDE			
<b>flexi-hus as</b>			

Justert utdrag  
tomt nr. 11

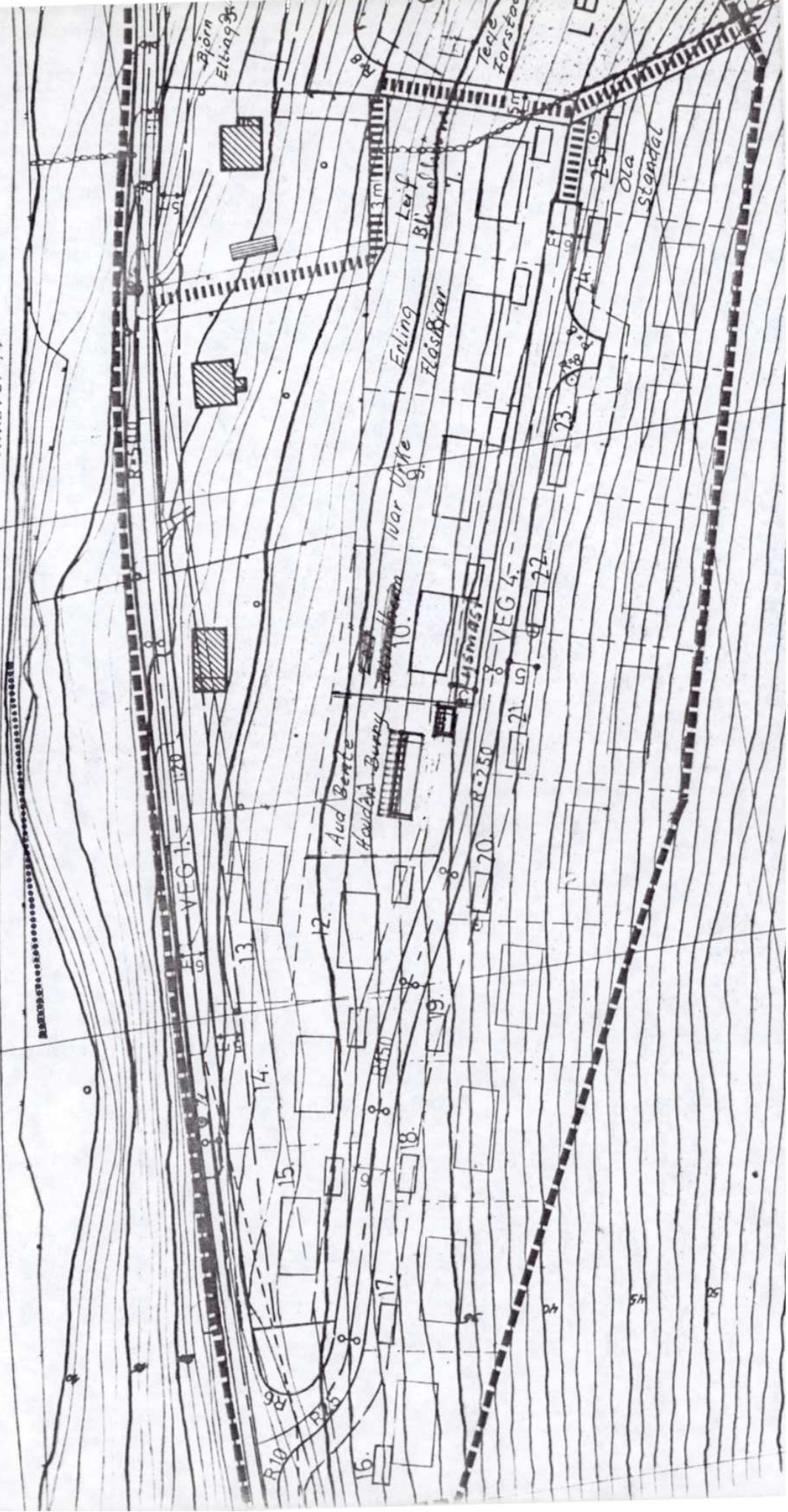
ØRSTA BYGNINGSRÅD  
den 30/10 1980.

J. Aarseth  
JARLE AARSETH  
sekretær

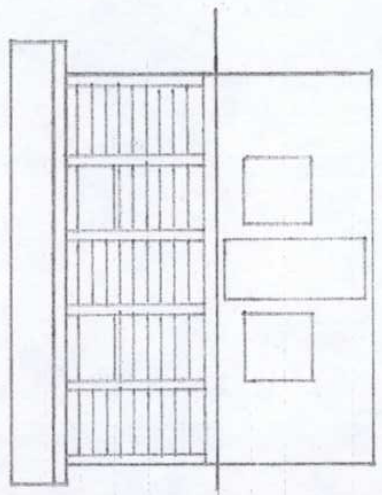
Riksvei 14

Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett av bygningsrådet.  
Stempla teikning, byggeomelding og utskrift av bygningsrådet.  
Sitt vedtak skal alltid vere til stades på byggeplassen.  
4.11.19.80. Sak. 549/80

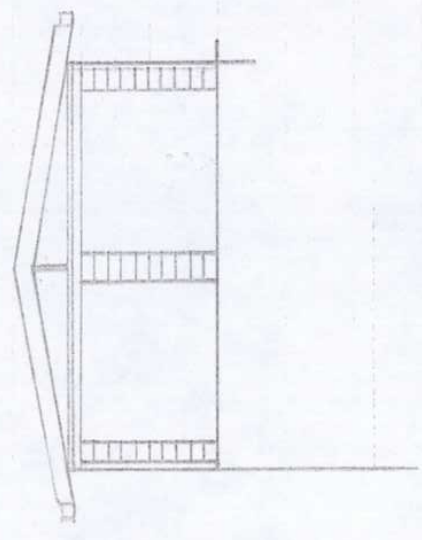
ØRSTA BYGNINGSRÅD



Planane er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett  
 av Bygningsseksjonen.  
 Stempla teikning, byggeomelding og utskrift av byggnings-  
 seksjonen sitt vedtak skal alltid vere til stades på bygging-  
 plassen  
 ØRSTA, den 12.10.1984 sak 84BD 434  
 Anne Amundsen  
 Bygningsseksjonen i Ørsta  
 e.f.



MOT NORD

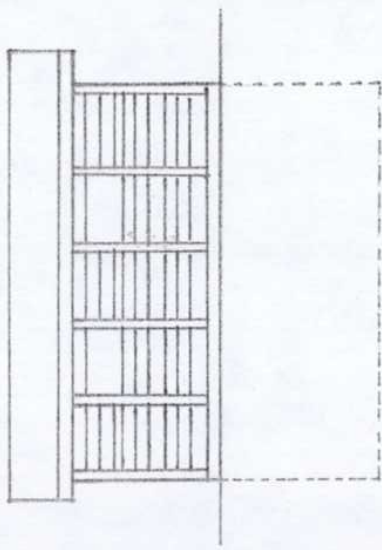


MOT VEST

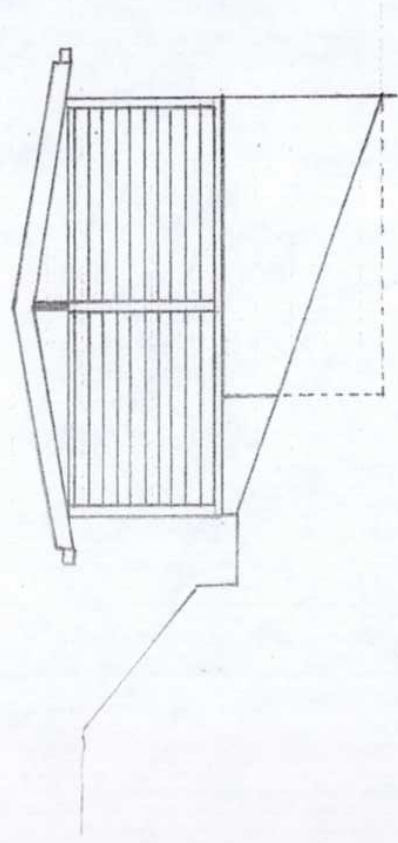


Planene er godkjende i samsvar med krav og vilkår sett  
av Bygning sjeften  
Stempla tekn.-g. bygjemelding og utskrift av bygning-  
sjeften sitt verk skal alltid vere til stades på byggle-  
plassen  
ØSTA, den 12. 10. 84 sak 84BD434

*Arne Omvik*  
Bygningssjeften i Østa  
e.f.



MOT SYD



MOT ØST

ØRSTA BYGNINGSRÅD

Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett av bygningsrådet.

Stempla teikning, byggeomelding og utskrift av bygningsskisse

sitt vedtak skal alltid vere til stades på byggepllassen.

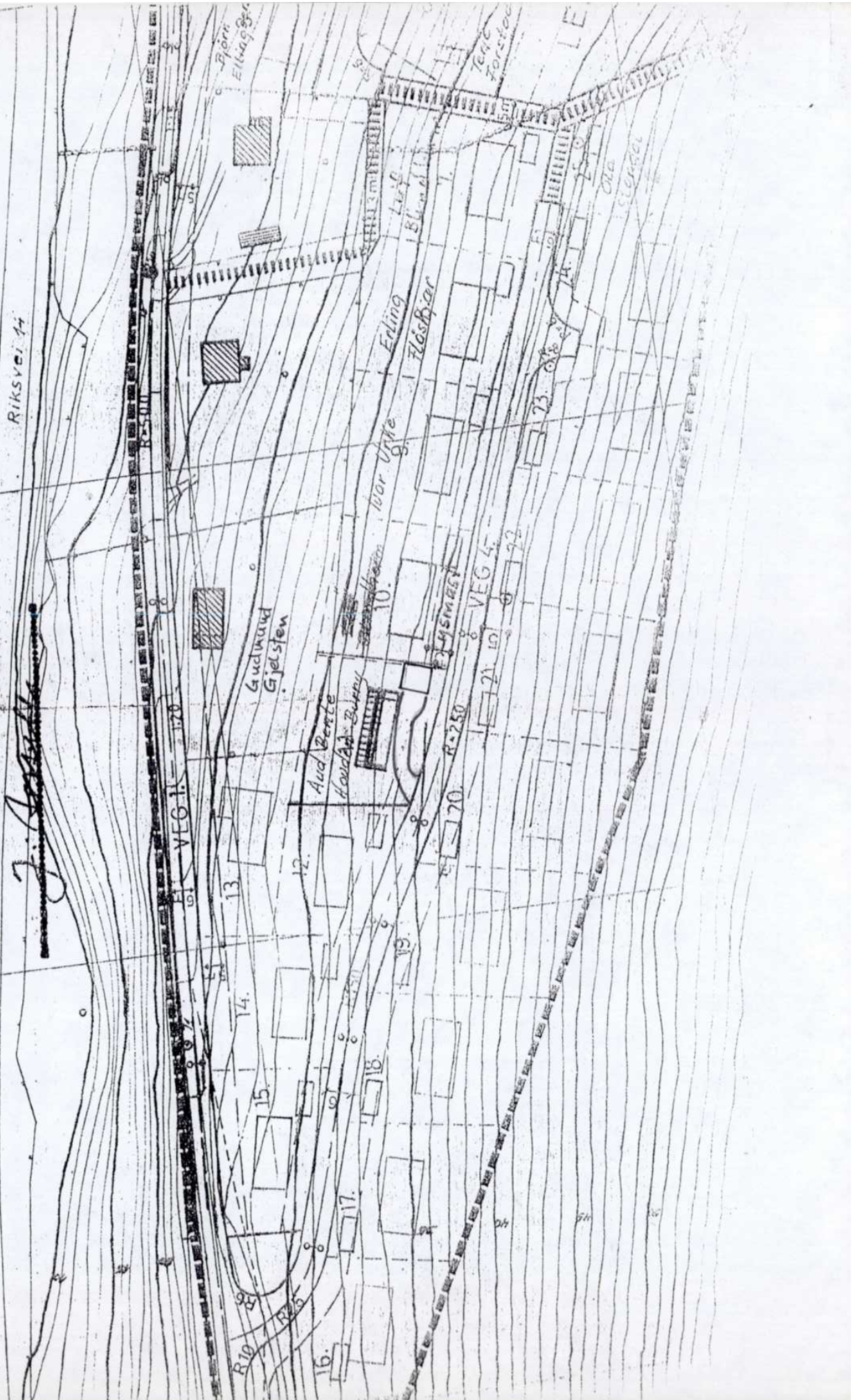
ØRSTA BYGNINGSRÅD 4.11.1980. Sak 549/80.

*J. Anseth*

Riksv. 17

den 30/10 1980.

*J. Anseth*  
JARLE AARSETH  
eiertreter





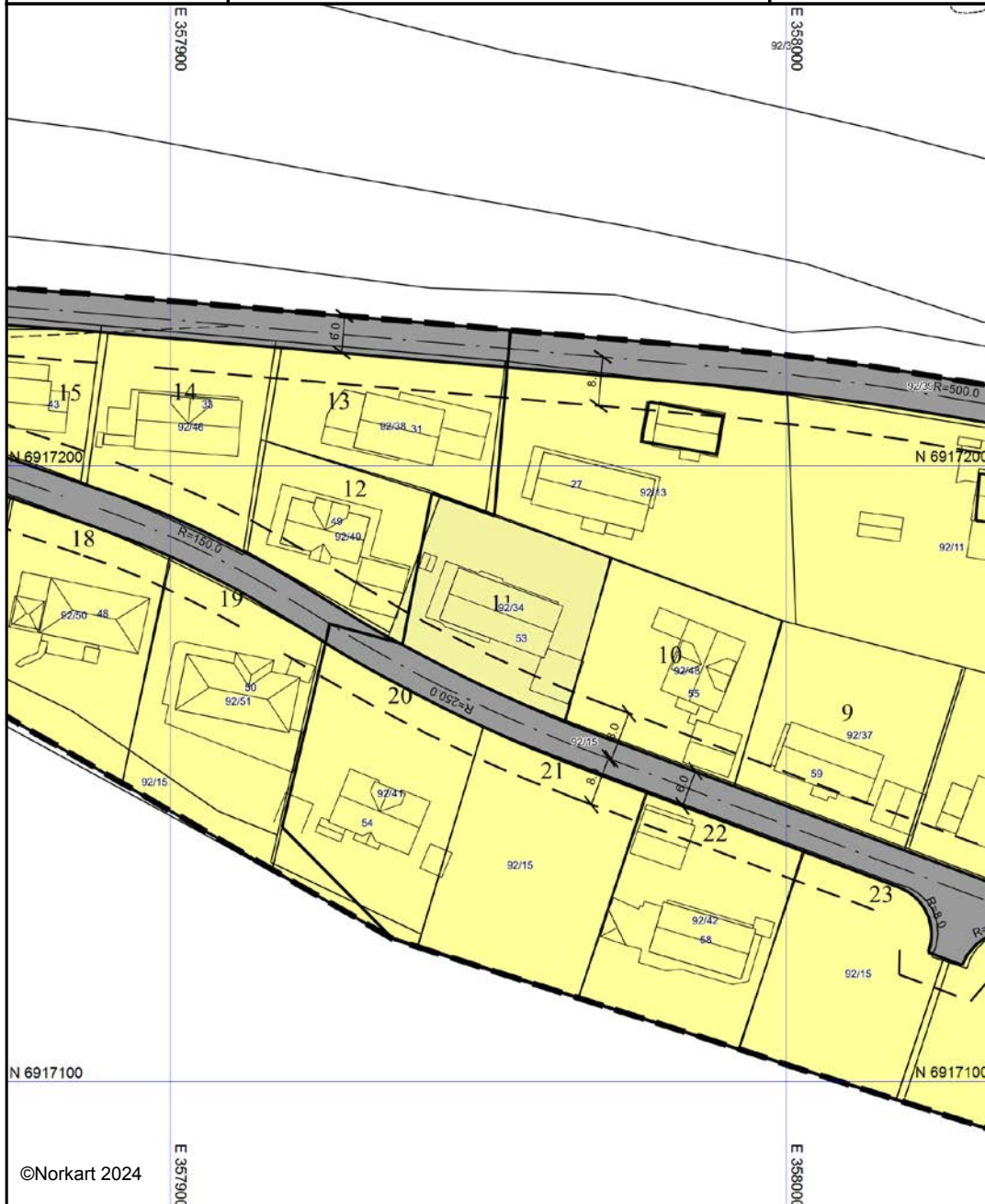
Ørsta kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 92/34  
Adresse: Bergane 53  
Utskriftsdato: 29.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)

 Frittliggjande småhusbusetnad


### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)

 Kjøreveg


 Anna veggrunn

 Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 11)


 Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde


### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007


 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensing

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius



Ørsta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 92/34  
Adresse: Bergane 53  
Utskriftsdato: 29.11.2024  
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**

Kommune: 1520 Ørsta  
 Eiendom: 1520/92/34/0/0

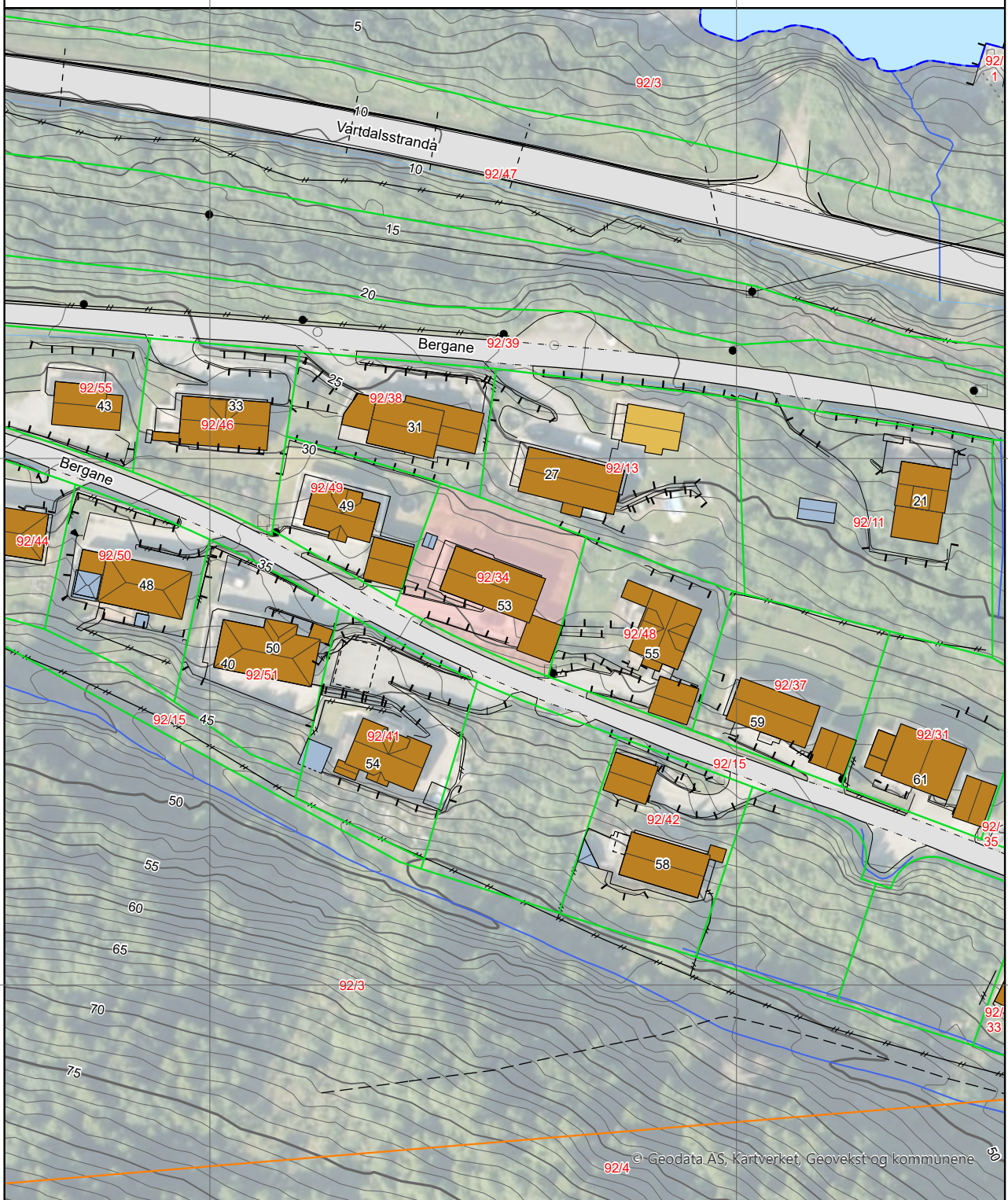
## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000








Dato: 29.11.2024







0 25 50 m






© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

## 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

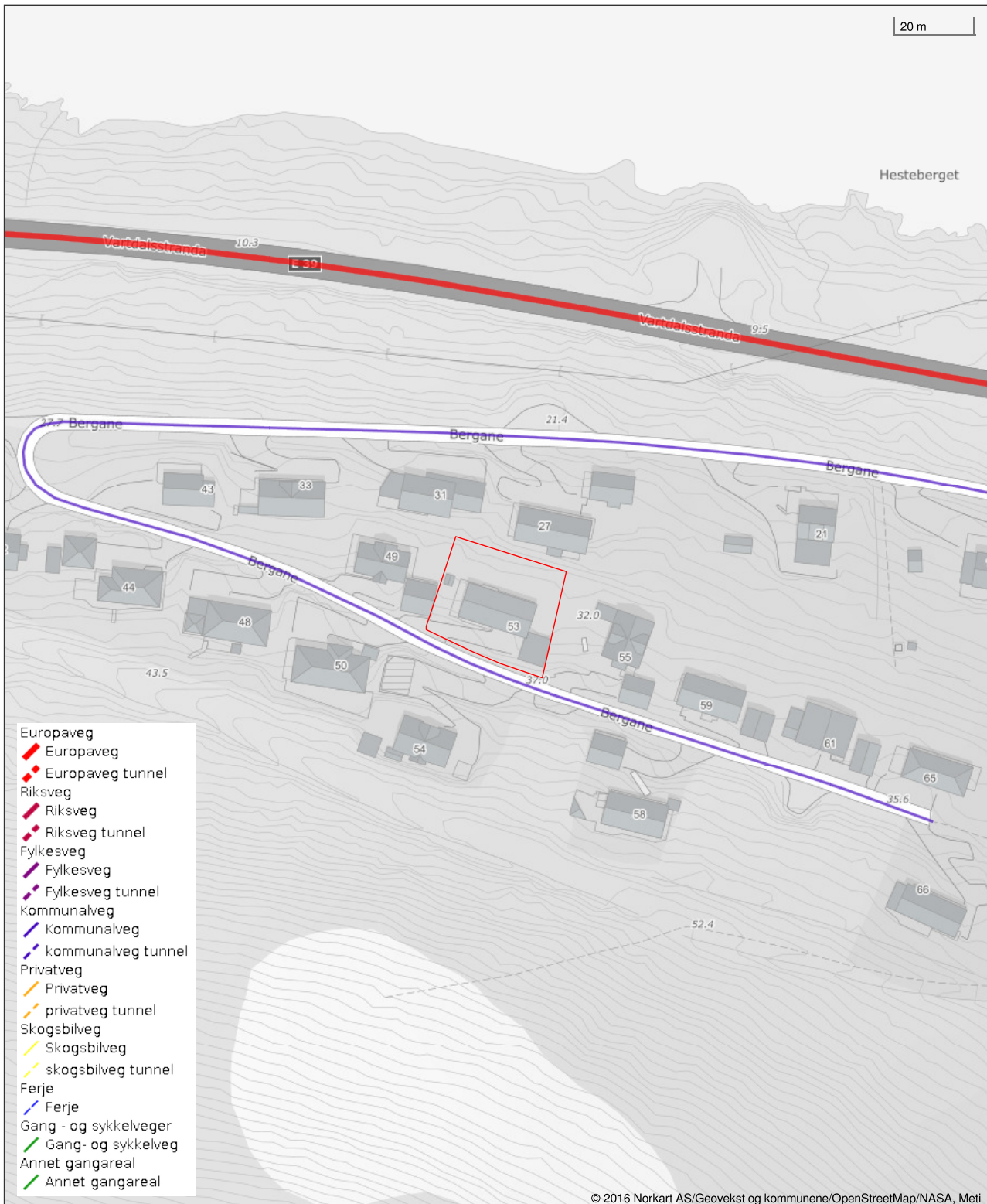
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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





# Vegstatuskart for eiendom 1520 - 92/34//



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

**BARSTADVIK – TOMTEFELT 1.**

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

**RTK- 7902 85****27.06.79****Fylkesmannen****Fellesbestemmelser.****§ 1**

Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å taka vare på eksisterande vegetasjon i området.

**§ 2**

Ubebygd del av tomte skal utformast tiltalande, det er ikkje tillatt å ha skjemmaende skjæringar og fyllingar.

**§ 3**

Bygningsgrupper som naturleg høyrer saman, skal gjevast ei harmonisk utforming.

Planlegginga av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar bør kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga av tomtene ikring.

**§ 4**

Takvinklane på sadeltak bør vere mellom 18 og 27°.

**§ 5**

Gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere over 0,7 m.

**§ 6**

Frisiktsonene i dei offentlege vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt, arealet innan frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Beplantning over 0,5 m vert heller ikkje tillatt.

**Bestemmelser for bebyggelsen.****§ 7**

Bebyggelsen skal oppførast innanfor dei på planen viste byggelinjer. Plassering og utforming skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

**§ 8**

Frittliggande småhus kan byggast berre i ein etasje, eventuelt med sokkeletasje.

**§ 9**

Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 m for ein etasjes bygg og 6 m for hus med sokkeletasje. Gesimshøgde målast frå terrenget til skjæringslinja mellom fasadeflata og takflata. ( Jfr. § 72 i bygningslova ).

**§ 10**

Dei frittliggjande småhusa inklusive garasjer skal til vanleg opp-førast med sadeltak.

**§ 11**

I område for bustadbygging skal det vere oppstillingsplass på eiga tomt eller på eit fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bustad, pluss 0,25 bil pr. bustad for gjestar.

For hybelbygg blir det kravt tilsvarande for annankvar hybel.

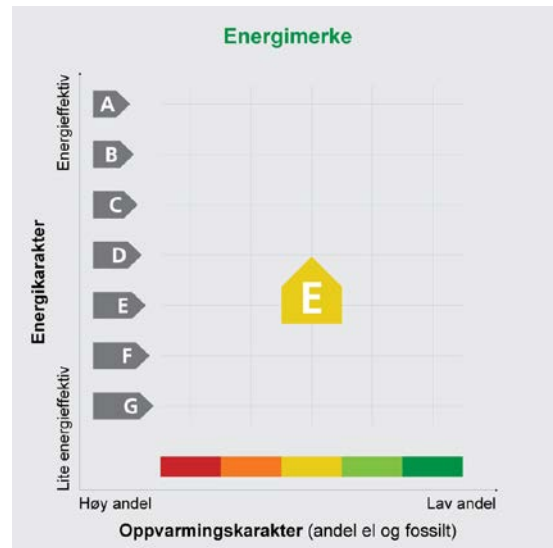
Uttale om trongen er dekt, og om inn- og utkøyringstillhøva, skal ein få frå sakkyndig før godkjenning av planane.

**§ 12**

Avkøyrslene til tomtene skal utformast etter krav til private av-køyrslar til kommunale vegar for Ørsta kommune.

Adresse	Bergane 53
Postnr	6174
Poststad	BARSTADVIK
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	179847507
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2021-1338070
Dato	25.11.2021

Innmeld av	Heidi Barstad
------------	---------------



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

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

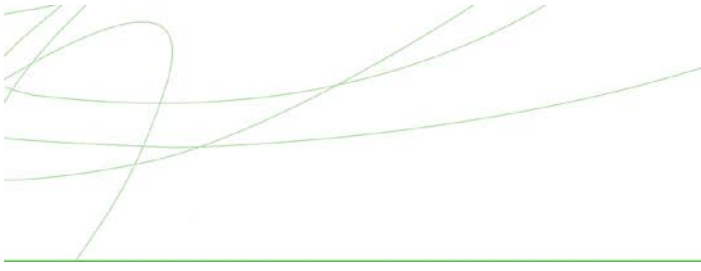
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

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

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

## Gode energivannar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

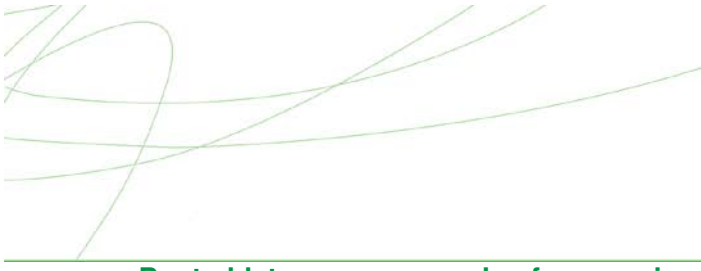
**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Utskifting av vindauge
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

- Isolering av golv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

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

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



## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utferda med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggjeår:** 1983

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 189

**Ant etg. med oppv. BRA:** 3

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindauge:** Nei

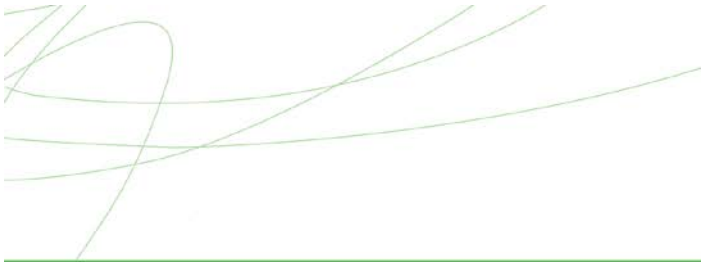
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Bergane 53

Postnr. og poststad: 6174 BARSTADVIK

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.: H0101

Dato: 25.11.2021 20:27:50

Energimerkenummer: A2021-1338070

Ansvarleg for energiattesten: Heidi Barstad

Energimerkinga er utført av: Heidi Barstad

Gnr: 92

Bnr: 34

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.: 179847507

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering av tettingslister

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

#### Tiltak 2: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lågare (medrekna karm og ramme).

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

### Tiltak på varmeanlegg

### **Tiltak 7:      **Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsets, alternativt pelletkamin****

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsetsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsetsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

## **Brukartiltak**

### **Tips 1:      **Følg med på energibruken i bustaden****

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

### **Tips 2:      **Luft kort og effektivt****

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

### **Tips 3:      **Reduser innetemperaturen****

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

### **Tips 4:      **Bruk varmtvann fornuftig****

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

### **Tips 5:      **Slå av lyset og bruk sparepærer****

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

### **Tips 6:      **Vask med fulle maskinar****

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

### **Tips 7:      **Slå elektriske apparat heilt av****

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



**Tips 8: Spar straum på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

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

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

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

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

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

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

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



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01020524 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Bergane 53, 6174 BARSTADVIK ..... Tlf: 982 39 657 .....

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

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

## FINANSIERINGSPLAN

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

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

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 13.12.2024  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

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

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

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