

# Elvaddalen 10

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr. 2 490 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 154/176 kvm  
Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



# Elvadalen 10

Rekkehus på endetomt med stort potensiale og  
nydelig utsikt | Hage | Garasje | Peis |

Adresse	Elvadalen 10 6155 ØRSTA
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 81 240,-
Totalpris	Kr 2 571 240,-
BRA-i/BRA Total	154/176 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1984
Soverom	2

Elvadalen 10 - Et romslig rekkehus med stort potensiale og attraktiv beliggenhet! Boligen går over to plan og byr på hele 154 kvm med gode muligheter for å skape et moderne og personlig hjem. Her får du en praktisk planløsning med lyse oppholdsrom, flere soverom og gode lagringsmuligheter - et hjem som du kan vokse i.

Boligen er oppført i 1984 og har et solid utgangspunkt, samtidig som den gir kjøper muligheten til å sette sitt eget preg gjennom oppgraderinger og modernisering. Tilhørende garasje gir enkel parkering og ekstra oppbevaringsplass.

Den attraktive endetomten gir ekstra privatliv, gode solforhold og en stor hage som innbyr til både lek, hagearbeid og hyggelige uteplasser.

Dette er en bolig med mange muligheter - et familiehjem eller et prosjekt med stort potensiale.

Velkommen

## Notar Volda

Hamnegata 31  
6100 VOLDA



## Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF  
986 40 812 / hn@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	88

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i enden av Elvadalen i Rystefeltet, et område med utsikt over Hovdebygda, Ørstafjorden og mot Ørstasentrum. Det er cirka 3 kilometer til alle sentrumsfunksjoner. Området er barnevennlig, med gangavstand til skole, barnehage og de fleste sentrumsfunksjoner.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Elvadalen 10, 6155 ØRSTA

### OPPDRAGSNUMMER

3-0073/26

### SELGER

Petra Oddrun Folkestadås

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 49, bruksnummer 107, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 49, bruksnummer 141, sameietype realsameie, ideell andel 1/3.  
i Ørsta kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Rekkehus

### ENERGIKLASSE

Ikke angitt

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 529 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, mot nordvest. Felles gårdstun, med gangarealer til naboseksjoner.

Realsameie:

Eiendommen er en del av et realsameie. Dette gjelder for 49/141 der det står felles garasjebygg. 49/141 eies av 49/107, 49/106 og 49/142.

#### TAKST

Tilstandsrapport datert 18.05.2026. utført av Jan Norvald Jønsson.

#### BYGGEÅR

1984

#### BYGGEMÅTE

REKKEHUS – Utvendig

Bygningen er et rekkehus i horisontaldelt 3-mannsbolig, oppført i 1984. Konstruksjonen er tidstypisk for byggeåret.

#### GRUNN OG FUNDAMENTER

Eiendommen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnforholdene består av morenemateriale.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra rundt 2024, og det er benyttet grunnmursplast.

Etasjeskillene i boligen er konstruert som trebjelkelag.

#### VEGGKONSTRUKSJON

Boligen har en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende bordkledning. Skillekonstruksjonen mot nabo er utført i henhold til byggeforskriftene fra oppføringstidspunktet.

#### TEKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Taket er en W-takstolkonstruksjon med undertak og loddbord, teknet med betongtakstein som relativt nylig er omlagt. Vindskiene er av trebord i malt utførelse. Det er tilkomst til kryploft via en uisolert stigeluke.

Taket er utstyrt med takrenner i lakkert aluminium eller stål, samt snøfangere, takstige og feieplattform.

#### VINDU OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren, balkongdøren og kjellerdøren er alle i beiset tre.

#### BALKONG/VERANDA/TERRASSE

Eiendommen har en delvis overbygd altan i impregnert tre, med trekkverk. I tillegg er det en utvendig trapp i stål fra Ørsta stål, med rekkverk på én side.

#### GARASJE (1984)

Garasjen har betongsåle og -gulv på faste masser. Overbygningen er i uisolert bindingsverk med beiset bordkledning. Takstolene er teknet med betongtakstein, og garasjen har en vippeport i tre.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig – Vinduer

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

- Utvendig – Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Terrassebjelker er noe langt utkraget, og gi svikt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Kjøkken - H.ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,4 M<sup>2</sup> - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varme

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen må være fast tilkoblet og ikke være tilkoblet via stikkontakt ettersom tilkobling med stikkontakt øker faren for varmgang og dermed brannfare.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Tettelst på grunnmursplast på endevegg mangler.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Våtrom - H.ETASJE > BAD 3,9 M<sup>2</sup> - Generell

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

- Kjøkken - H.ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,4 M<sup>2</sup> - Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Det er observert skjeggkre i rekkehuset. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2024:

· Dreneringen er fra ca 2024 ifølge kontaktpersonen.

2021:

· Luft til luft varmepumpe, ny for ca 5 årsiden

Taktekking er relativt nylig omlagt på hele rekkehuset.

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

Eiendommen er regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Rystefeltet - Osmarka (plan-ID RTK-0704). Hele eiendommen på 529 m<sup>2</sup> er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, datert 25.10.2007.

I henhold til kommuneplankart er eiendommen i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Følger Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, ikrafttredelse 16.06.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og et delareal på 529 kvm er underlagt bestemmelse med områdenavn 1.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og varmekabler på bad og i kjeller.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og oppstillingsplass på tomt.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehus, gnr. 49, bnr. 107 i Ørsta, datert 15.06.1984.

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

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **RADONMÅLING**

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### **INNHold**

U. Etasje:

BRA-i 76 kvm: Trappegang, uinnredet kjellerrom, bod, teknisk rom/vaskerom, uinnredet kjellerrom/kj.stue og uinnredet kjellerrom/soverom.

H. Etasje:

BRA-i 78 kvm: Vindfang, trapperom, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje til nr.10:

BRA-e 22 kvm: Garasje

#### **STANDARD**

REKKEHUS - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning og overskap med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat med heldekkende stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har belegget med oppbrett på gulv og baderomstapet på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med

servant, klosett, dusj/badekar og det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk som er defekt.

#### OVERFLATER

Gulv: Betong og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom som er defekt.

- Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe, elektrisk oppvarming, vedfyring og varmekabler på bad og i kjeller.

Varmepumpen er ca. 5 år gammel.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

#### HVITEVARER

Det er ingen hvitevarer i boligen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 176 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

#### REKKEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Trappegang, uinnredet kjellerrom, bod, teknisk rom/vaskerom, uinnredet kjellerrom/kj.stue og uinnredet kjellerrom/soverom.

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Vindfang, trapperom, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

2. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

#### **GARASJE TIL NR.10**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Garasje

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

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

REKKEHUS:

Byggetegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

GARASJE

Byggetegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

#### **ØKONOMI**

**PRISANTYDNING**

Kr. 2 490 000,-

**VERDITAKST**

Kr 2 450 000,-

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 11 103,- pr år 2025

**INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, gjelder for 2025 og fordeles på 12 terminer.

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

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

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 4 918,- pr 2025

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 12 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

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

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 987 867,- som primærbolig for 2026

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 951 469,- som sekundærbolig for 2026

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

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

#### **OMKOSTNINGER**

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

-----

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

kr. 62 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----

kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)

-----

kr. 2 571 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

#### **HEFTELSE**

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

Heftelser i eiendomsrett:

1983/4783-2/57 04.10.1983 ERKLÆRING/AVTALE

Best. om tekniske anlegg m.v. - alt med prioritet etter Husbanken.

#### **GRUNNDATA**

1983/3435-1/57 09.08.1983 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1520 GNR: 49 BNR: 10

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

22.05.2026

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

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

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

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

22.05.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

## **MEGLER**

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

## **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 35 000,00 (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

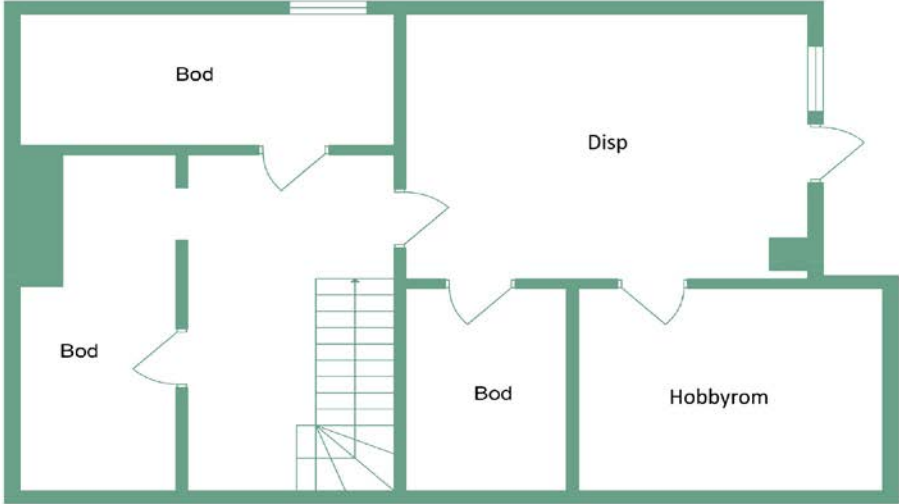
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning - underetasje



Elvadalen 10

U Etg

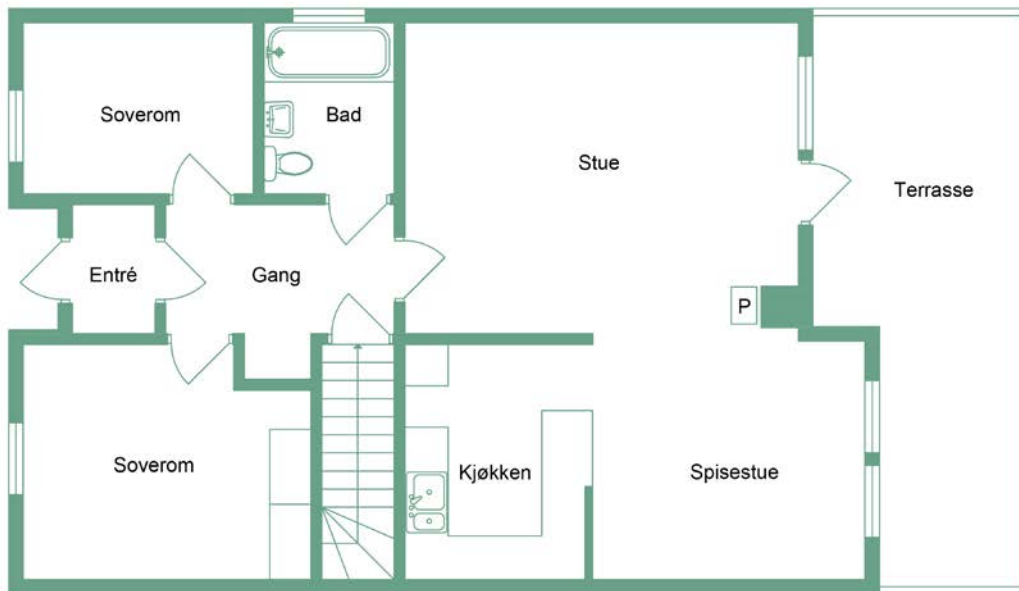
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - hovedetasje



Elvadalen 10

1 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

ELVADALEN 10

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

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Elvadalen 10, 6155 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 49, bnr. 107

## Markedsverdi

**2 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 14495-1988

Eiendomsverdi ref nr: AZ8049

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald  
Jønsson



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

## Norsk takst

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

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



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

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 byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen et rekkehus/3- mannsbolig ble oppført i 1984 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår.

## Rekkehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, relativt nylig omlagt på hele rekkehuset. Taket er besikket fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Det er snøfangere, takstige og feieplattform. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning bordkledning. Skillekonstruksjon (brann/lyd) mot nabo. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har tilkomst til kryploft via uisolert stigeluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har beiset hovedytterdør i tre, beiset balkongdør i tre og kjellerdør i tre. Altan på ca. 12 m<sup>2</sup>, i impregnert tre, tre rekkverk høyde 0,93 meter, dels overbygg. (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter og åpninger  $< 2$  cm på rekkverk). Ørsta stål trapp, med rekkverk(se HMS) bare på en side.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av betong og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. det er åpningen mellom opptrinn, og baluster i rekkverk og mer enn 10 cm, og det mangler vannløper på vegg, se HMS forhold. Innvedig har boligen finerdører, og det mangler enkelte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 3,9 m<sup>2</sup>  
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 20 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomstapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj/badekar, og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, defekt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til  $< 7$ , dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning og overskap med profilerte helt tre fronter. Benkeplaten er av laminat, og heldekkende stål beslag . Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:  
Innvedige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk(defekt) avtrekk på kjøkken og våtrom.

### Varme:

Luft til luft varmepumpe ca. 5 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på bad, og kjeller.

### El-/Teleanlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og sikringer.

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

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger  $> 2$  cm og med høyde på  $< 1,0$  meter (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter) av beiset tre.

TRAPPER: Trapp fra dør til terreng, rekkverk på en side, høyde  $< 0,90$  meter og med åpninger som er  $>$  kravet.

#### INNVEDIG:

Innvedige trapper, har rekkverkshøyder under 0,90 m, åpninger  $> 10$  cm, og mangler håndløper på vegg.

#### BRANNTEKNISK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er  $< 10$  år.

#### RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger.

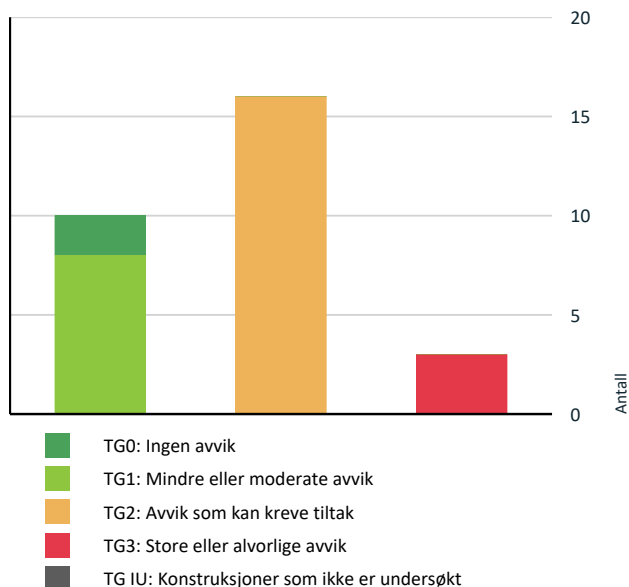
### Garasje til nr.10

- Det foreligger ikke tegninger

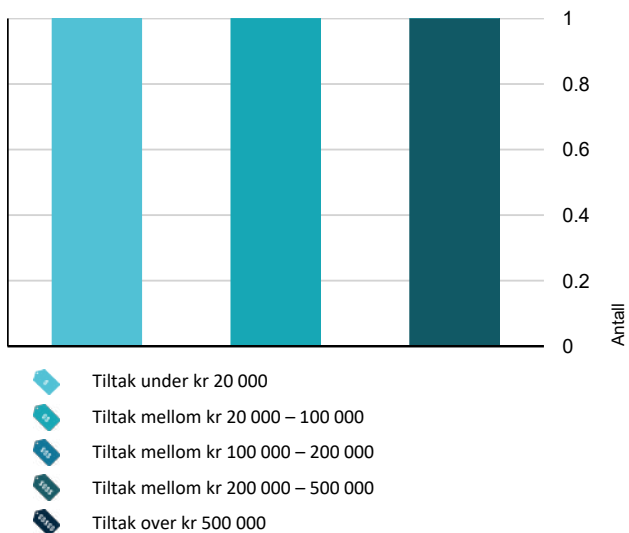
Det er ikke tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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












### Rekkehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Våtrom > H.Etasje > Bad 3,9 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)
  - Kjøkken > H.Etasje > Stue/kjøkken 42,4 m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - Kjøkken > H.Etasje > Stue/kjøkken 42,4 m<sup>2</sup> > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Iflg. EDR/eier

**Anvendelse**  
Bolig er fortiden ubebodd.

**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 betydelige kostnader for oppgradering og vedlikeholdsetterslep.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, relativt nylig omlagt på hele rekkehuset. Taket er besiktiget fra taknivå.

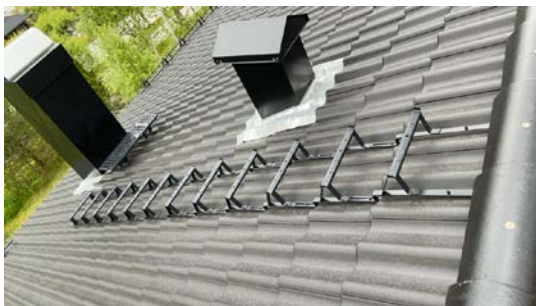


### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Det er snøfangere, takstige og feieplattform.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 1 Veggkonstruksjon - 2

### Beskrivelse

Skillekonstruksjon (brann/lyd) mot nabo. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har tilkomst til kryp loft via uisolert stigeluke.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

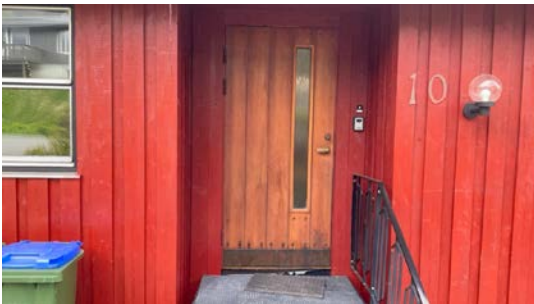
Bygningen har beiset hovedytterdør i tre, beiset balkongdør i tre og kjellerdør i tre.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## ⓘ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan på ca. 12 m<sup>2</sup>, i impregnert tre, tre rekkverk høyde 0,93 meter, dels overbygd. (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter og åpninger  $< 2$  cm på rekkverk).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebjelker er noe langt utkraget, og gi svikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør måkes for snø, på grunn av vekt.



# Tilstandsrapport

## TG1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Ørsta stål trapp, med rekkverk(se HMS) bare på en side.

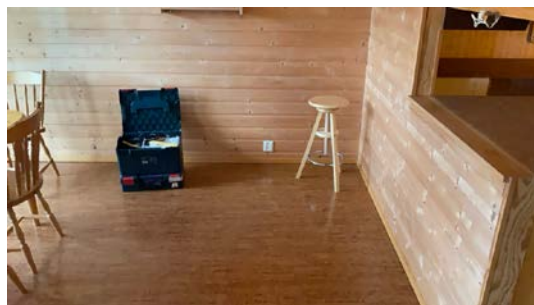


## INNVENDIG

## TG1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



## TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

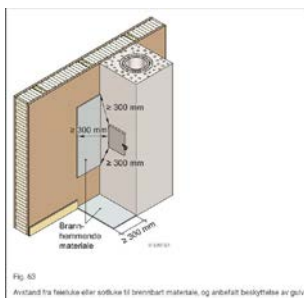
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. det er åpningen mellom opptrinn, og baluster i rekkverk og mer enn 10 cm, og det mangler vannløper på vegg, se Hms forhold.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører, og det mangler enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Manglende dør bær monteres.



## VÅTROM

H.ETASJE > BAD 3,9 M<sup>2</sup>

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med fall på ca. 20 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomstapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj/badekar, og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, defekt.

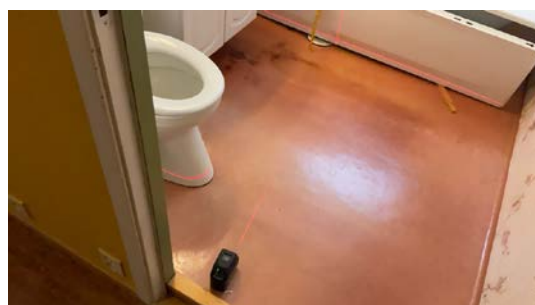
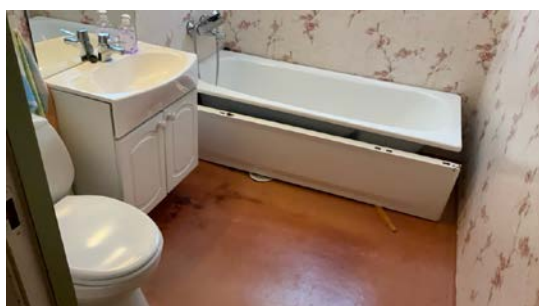
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



H.ETASJE > BAD 3,9 M<sup>2</sup>

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring . Hulltaking er foretatt ved/i soverom .



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## H.ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,4 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning og overskap med profilerte helt tre fronter. Benkeplaten er av laminat, og heldekkende stål beslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## H.ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,4 M<sup>2</sup>

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk(defekt) avtrekk på kjøkken og våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varme

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, ny for ca 5 år siden, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler(TG2) på bad, og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Varmepumpen må være fast tilkoblet og ikke være tilkoblet via stikkontakt ettersom tilkobling med stikkontakt øker faren for varmgang og dermed brannfare.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bør vurderer nye varmekabler sammen med annen oppussing.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Senere er det jmfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, i 2010 og i 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsberedere med effekt på 2000W(2010), og 1500W (2014) eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, en anbefaler at ny eier vurderer dette kravet som kom etter monterings år. Anbefaler fast installasjon på varmtvannstank.

### 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.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1984
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Dreneringen er fra ca 2024 ifølge kontaktpersonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

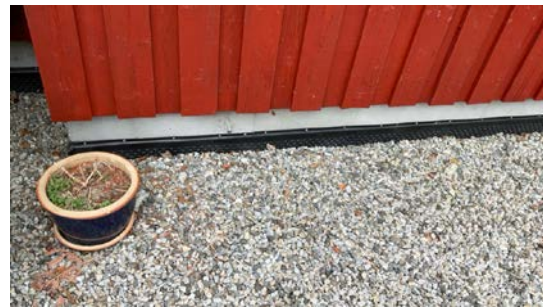
Tetteliste på grunnmursplast på endevegg mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Mangler tetteliste, på deler av dreneringen.



## TG2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



## TG1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Felles: Forstøtningsmurer er av naturstein.

# Tilstandsrapport



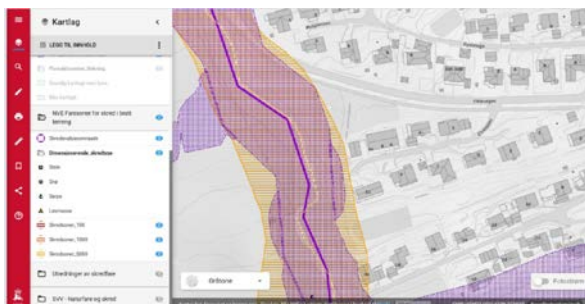
Åpning i rekkverk må lukkes, pga fare for fall.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrående terreng mot nordvest.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

#### UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger > 2 cm og med høyde på < 1,0 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter) av beiset tre.  
TRAPPER: Trapp fra dør til terreng, rekkverk på en side, høyde < 0,90 meter og med åpninger som er > kravet.

#### INNVEDIG:

# Tilstandsrapport

Innvendige trapper, har rekkverkshøyder under 0,90 m, åpninger > 10 cm, og mangler håndløper på vegg.

## BRANNEKNINSK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

## RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



2014



røykvarsler fra 1984

## Bygninger på eiendommen

### Garasje til nr.10

**Anvendelse**

I bruk som garasje, det er garasjen i midten som til hører seksjonen.

**Byggeår**

1984

**Kommentar**

Iflg. EDR/kontaktperson

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

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

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

154 m<sup>2</sup>/154 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 2 Trapperom, 3 Uinnredet kjellerrom, Bod, Teknisk rom, Vindfang, 2 Soverom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Kryperom

*Andre bygg:* Garasje til nr.10

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 450 000

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 3 350 000

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

2 450 000

### Konklusjon markedsverdi

**2 450 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rystene 8A ,6160 HOVDEBYGDA 76 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	15-05-2023	2 300 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>33 553</b>
2 Rystene 10C ,6160 HOVDEBYGDA 77 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	01-11-2022	2 290 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>29 870</b>
3 Oklavegen 9 ,6155 ØRSTA 72 m <sup>2</sup> 1989 2 sov	19-05-2022	2 100 000	<b>2 115 000</b>		2 115 000	<b>29 375</b>
4 Rystene 6C ,6160 HOVDEBYGDA 73 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	12-06-2017	2 100 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>26 712</b>
5 Rystene 8C ,6160 HOVDEBYGDA 73 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	12-11-2017	1 980 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>26 027</b>
6 Øvre Strandgate 1D ,6150 ØRSTA 118 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	26-03-2026	2 990 000	<b>2 870 000</b>		2 870 000	<b>24 322</b>
7 Støylane 7 ,6153 ØRSTA 113 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	24-01-2018	2 250 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>19 469</b>
8 Elvadalen 8 ,6155 ØRSTA 139 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	21-10-2025	2 990 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>18 182</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	10 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	15 000
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring og brøyting	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

#### Garasje til nr.10

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje til nr.10</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 730 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

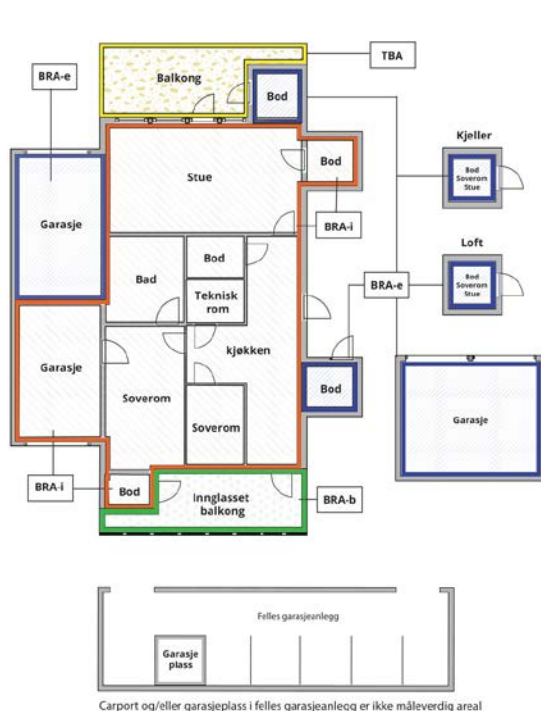
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.Etasje	76			76	
H.Etasje	78			78	12
Loft					
<b>SUM</b>	<b>154</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.Etasje	Trappegang 14,1 m <sup>2</sup> , uinnredet kjellerrom 9,2 m <sup>2</sup> , bod 7,2 m <sup>2</sup> , teknisk rom/vaskerom 9,5 m <sup>2</sup> , uinnredet kjellerrom/kj.stue 20,0 m <sup>2</sup> , uinnredet kjellerrom/soverom. 12,6 m <sup>2</sup>		
H.Etasje	Vindfang 2,2 m <sup>2</sup> , soverom 12,0 m <sup>2</sup> , soverom 7,0 m <sup>2</sup> , trapperom 2,9 m <sup>2</sup> , gang 6,0 m <sup>2</sup> , bad 3,9 m <sup>2</sup> , stue/kjøkken 42,4 m <sup>2</sup>		
Loft	Kryperom		

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje til nr.10

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		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 22,0 m <sup>2</sup>	

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	49	107		0	529.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Elvadalen 10

### Hjemmelshaver

Folkestadås Petra Oddrun

### Kommentar

Felles garasjen står på gnr 49 bnr 141

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus som ligger i enden av Elvadalen i Rystefeltet. Utsikt over Hovedbygda, Ørstafjorden og mot Ørstasentrum. Det er ca 3 km til alle sentrumsfunksjoner. God intern beliggenhet på feltet. Barnevennlig strøk. Området må sees som barnevennlig da det ikke er gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skole, barnehage og de fleste sentrumsfunksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Felles grunn for garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon RTK-0704, Plannavn: Reguleringsplan for Rystefeltet - Osmarka, Ikrafttredelsesdato 25.10.2007, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, område BK1.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, mot nordvest. Felles gårdstun, med gangarealer til naboseksjoner.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det enrekkehus, og har status som tatt i bruk, den 22.02.1984, med 3 boenheter iflg. eiendomsregistret,.

### Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikrafttredelsesdato: 11.06.2015  
Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

### Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, men for det meste villabebyggelse på eneboligtomter

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	18.05.2026	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.05.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.05.2026	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026	Plan, snitt og fasader	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 av 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 fem 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 dampsperran 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.~~

Oppdragsnr.: 14495-1988

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 32 av 33

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AZ8049>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0073/26	
Selger 1 navn	
Marit Johanne Folkestadås Tveit	
Gateadresse	
Elvdalen 10	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6155
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Petra Oddrun Folkestadås	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 3-0073/26

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Folkestadås Tveit	4504357f1ba297e10bc00 87c9e4e873248bf975b	12.05.2026 08:54:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0073/26

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





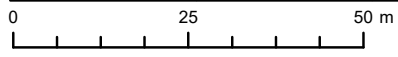
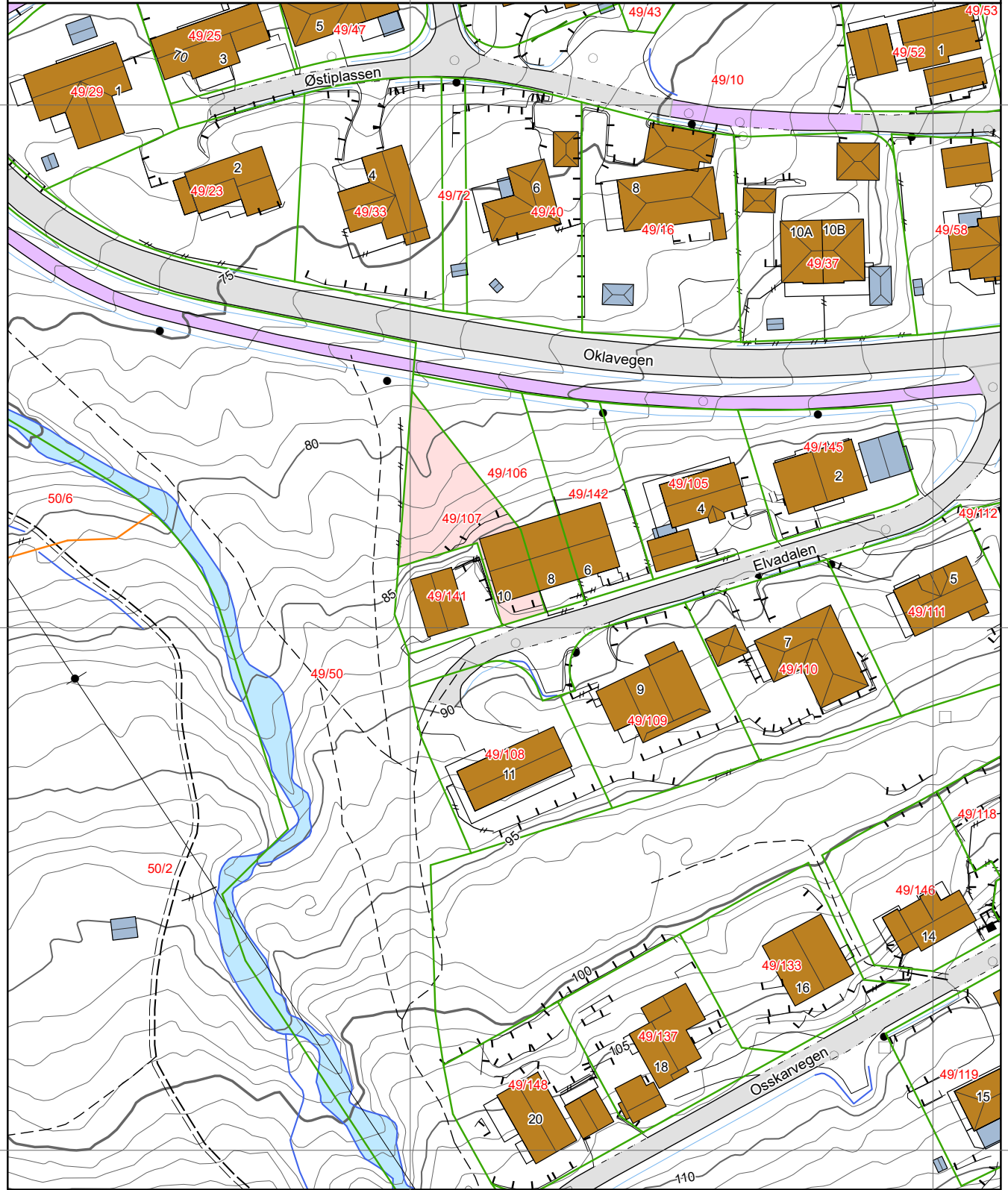
Kommune: 1520 Ørsta  
 Eiendom: 1520/49/107/0/0

## Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000  
 Dato: 13.5.2026













Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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



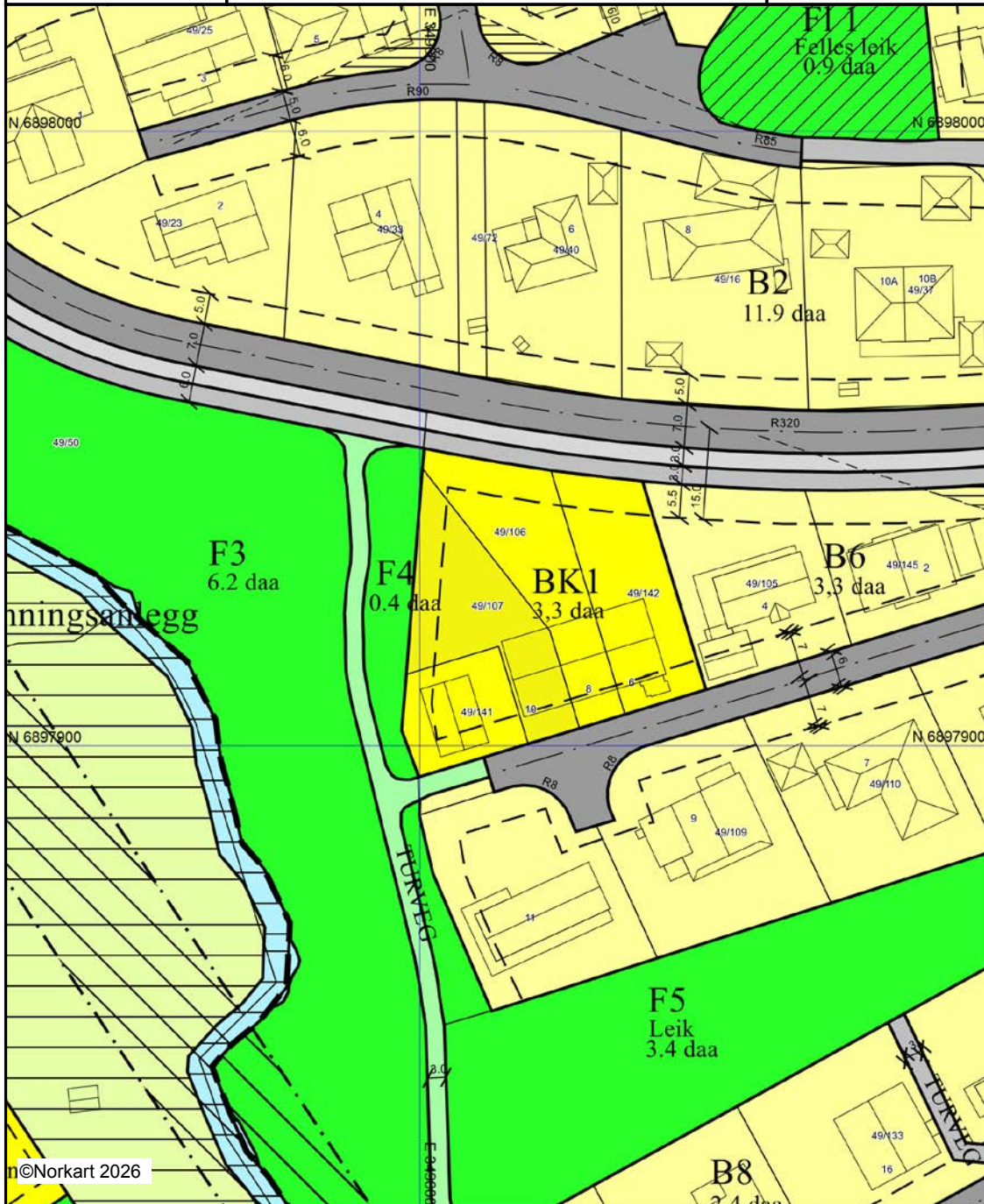
Ørsta kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 49/107  
Adresse: Elvadalen 10  
Utskriftsdato: 13.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</i>	
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Friområde
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)</i>	
	Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformator)
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)</i>	
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)</i>	
	Felles leikeareal for barn
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</i>	
	Bustader - blokker
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>	
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivhaldeplass
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Planlagt buseiend
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius



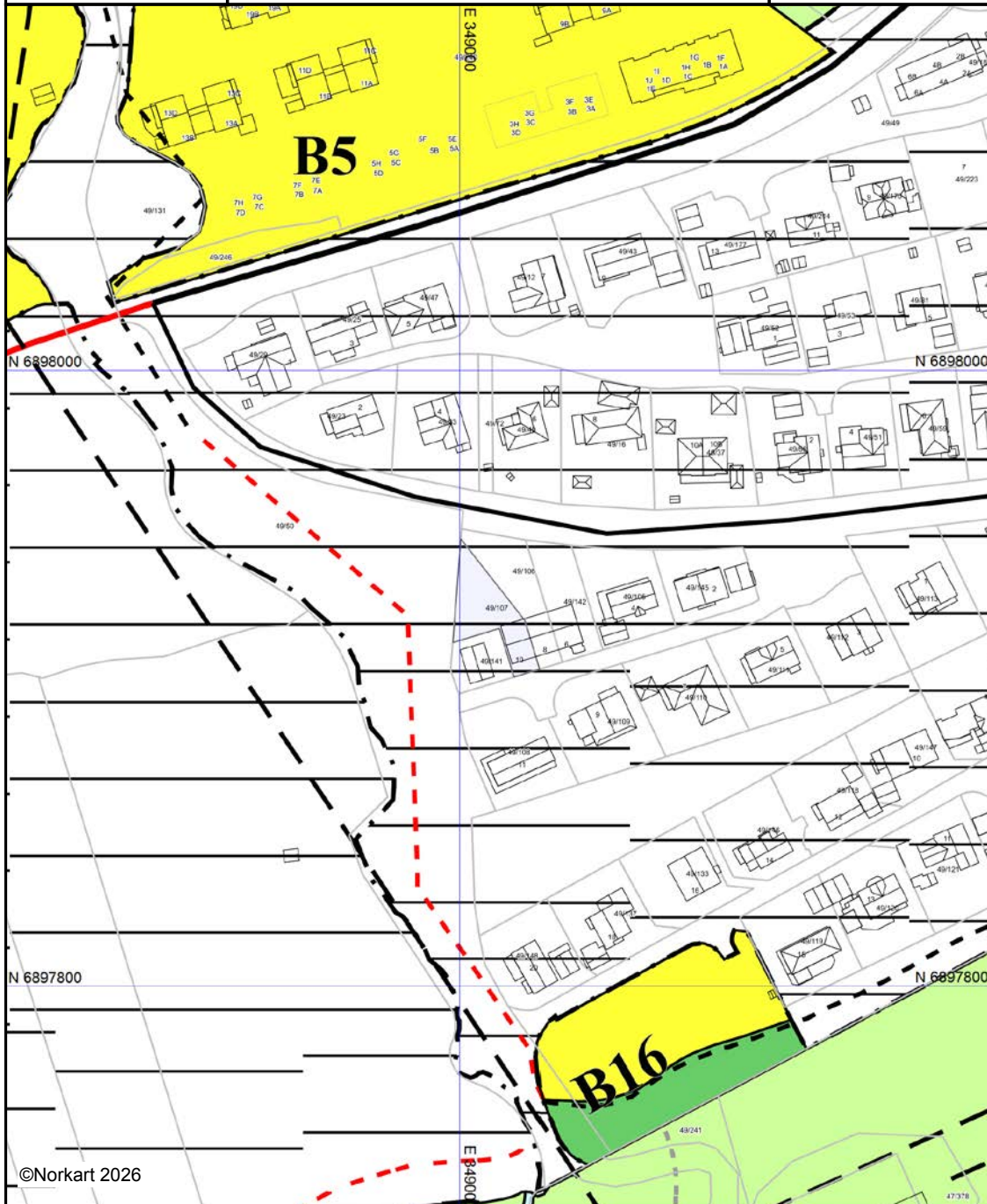
Ørsta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 49/107  
Adresse: Elvadalen 10  
Utskriftsdato: 13.05.2026  
Målestokk: 1:2000





UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

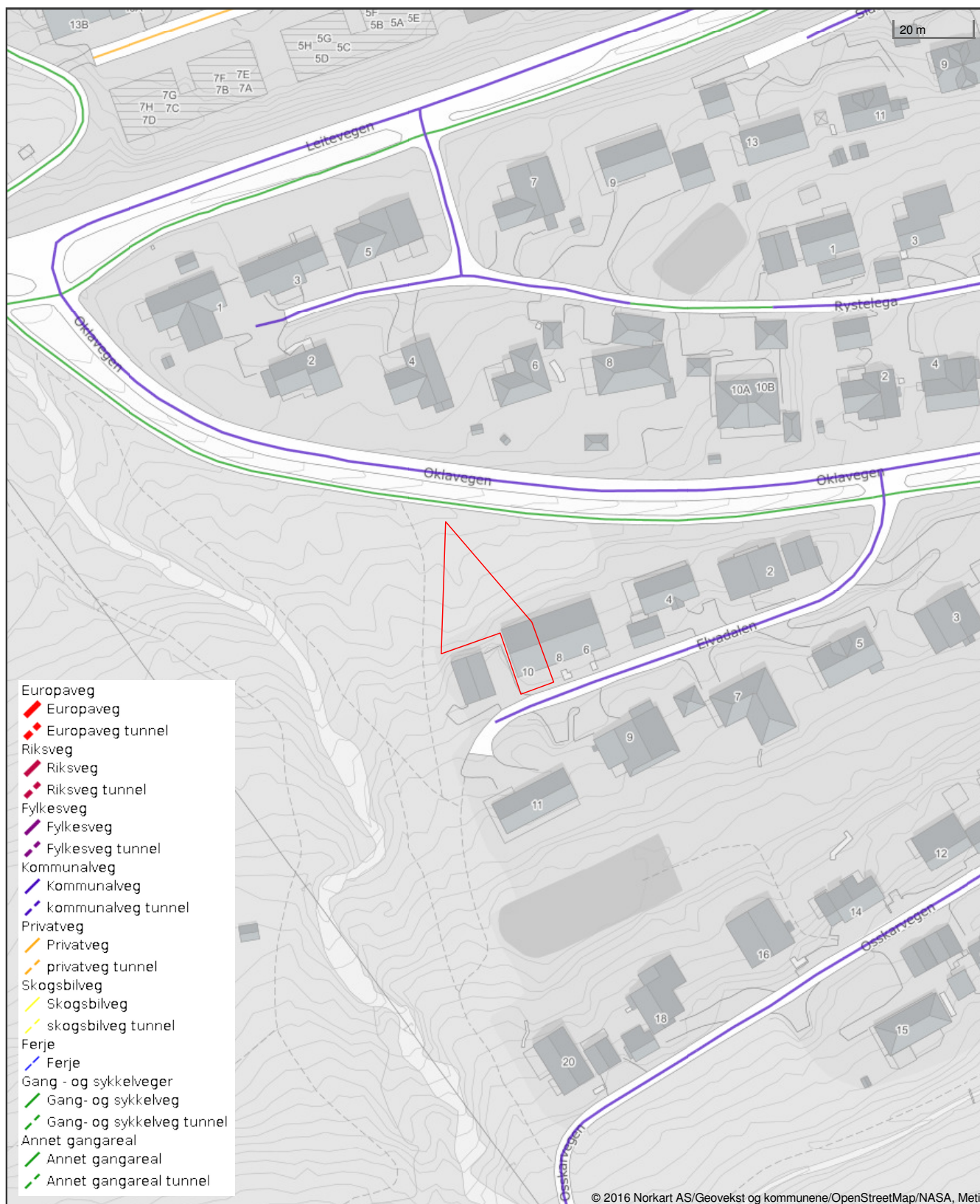
-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning

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

-  Grense for arealformål
  -  Fjernveg - nåværende
  -  Hovedveg - nåværende
  -  Hovedveg - framtidig
  -  Samleveg - nåværende
  -  Turveg/turdrag - nåværende
  -  Turveg/turdrag - framtidig
- Ahc    Kommune(del)plan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 1520 - 49/107//



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

# Nabolagsprofil

Elvadalen 10 - Nabolaget Rystefeltet/Ose - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Rystene	7 min 🚶
Linje 101, 338, 340, 351, VY430	0.6 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	20 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min 🚶

## Skoler

Hovden skule (1-7 kl.)	18 min 🚶
116 elever, 7 klasser	1.5 km
Velle skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
425 elever, 34 klasser	2.4 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 🚶
368 elever, 30 klasser	2.8 km
Ørsta vidaregåande skule	5 min 🚶
350 elever, 24 klasser	2.6 km
Volda vidaregåande skule	13 min 🚶
490 elever, 19 klasser	9.4 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

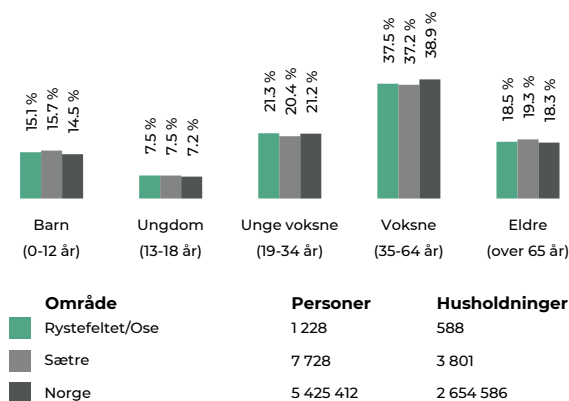
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Rystene barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
31 barn	0.9 km
Hovdebygda barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
69 barn	1.7 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
82 barn	3.1 km

## Dagligvare

Spar Hovdebygda	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km
Rema 1000 Ørsta	3 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

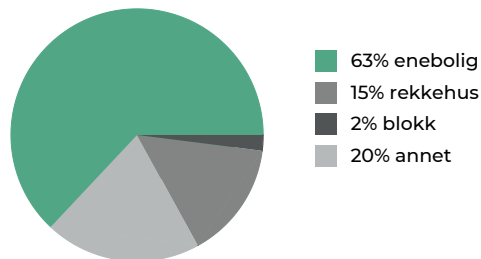
## Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

📍 Rystefeltet	10 min 🚶
Ballspill	0.9 km
📍 Hovden skule	17 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	1.5 km
🏃 Aktiv trening Ørsta	6 min 🚶
🏃 Topp Trening Ørsta	7 min 🚶

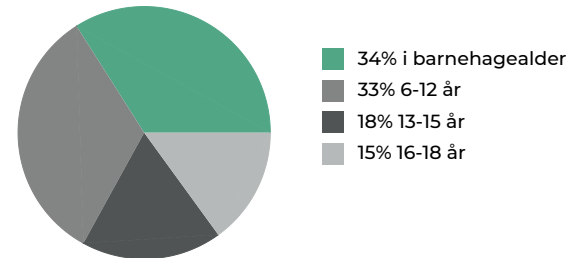
## Boligmasse



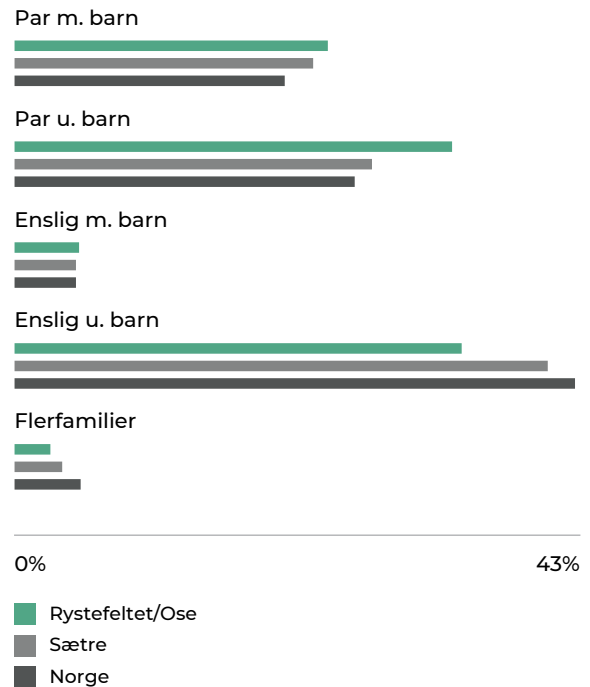
## Varer/Tjenester

📍 ALTI Ørsta	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Ørsta	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

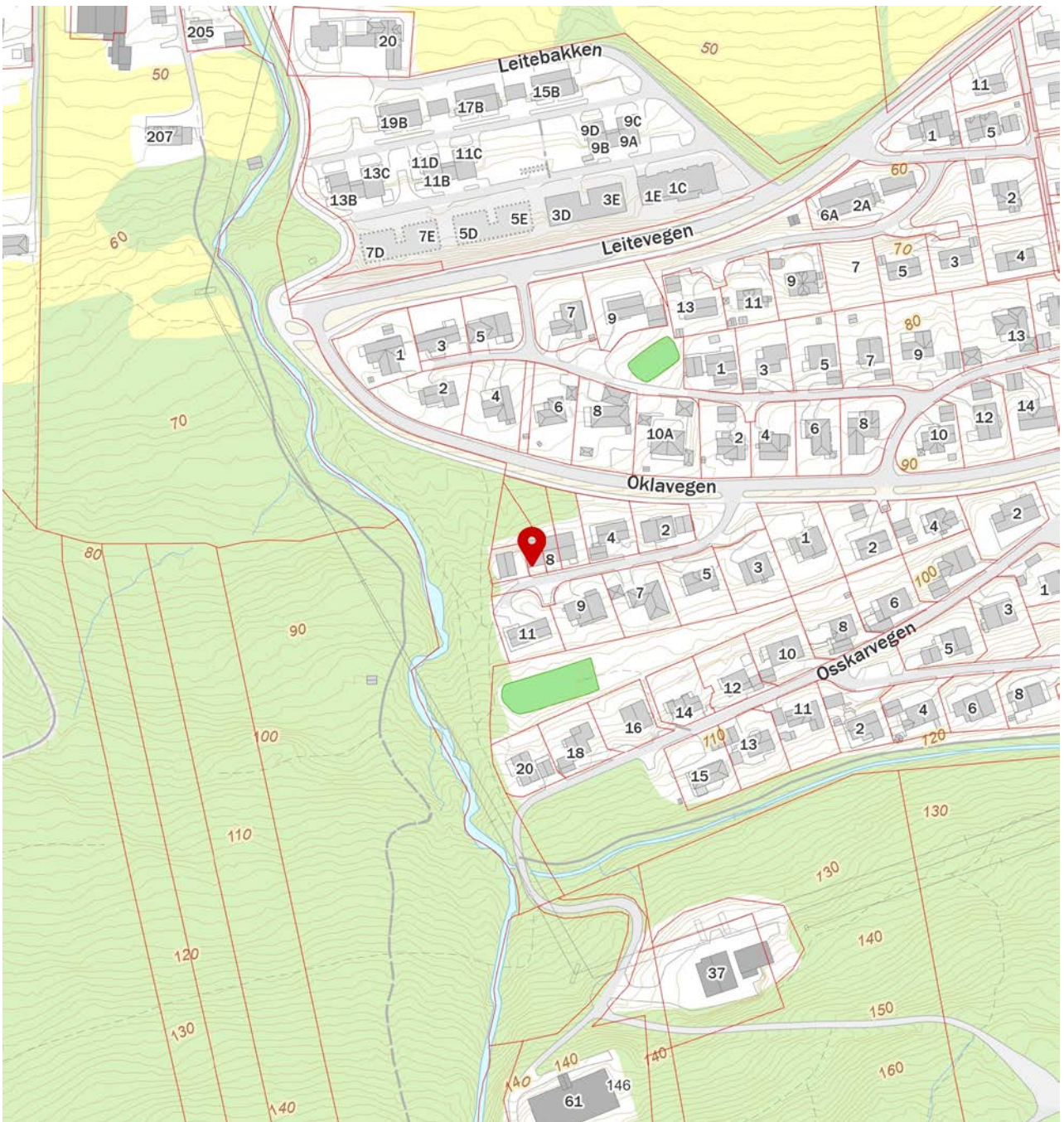


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

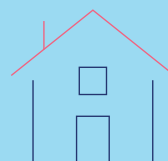
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



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

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

 Kolibri

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0073/26

Adresse: Elvadalén 10, 6155 ØRSTA, gnr. 49, bnr. 107 og 141  
i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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