

Mostuna 5

MOE - NUPEN

notar



Prisantydning Kr 6 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 257/281 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Mostuna 5

Frittliggende enebolig med integrert dobbelgarasje | Attraktivt, rolig og etablert område | Gode solforhold og utsikt

Adresse	Mostuna 5 6154 ØRSTA
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 193 740,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	257/281 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1995
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Mostuna 5!

Ser du etter en enebolig med en god beliggenhet, en standard der du ikke trenger å gjøre noe og som har flott utsikt? Da bør du sjekke denne frittliggende eneboligen med integrert dobbelgarasje i Mosmarka.

Boligen ble oppført i 1995 og går over to etasjer. Siden denne tid har boligen blitt modernisert i flere rom så den holder en god stand. Hagen har blitt kontinuerlig påkostet og vedlikeholdt, her slipper du å starte med opprydding. I 2012 ble terrasse i hovedetasjen glasset inn hvilket lar deg nyte av utsikten i sol og regn.

Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, dagligvarebutikk og flotte turområder. Området er etablert og består av eneboliger.

Husk å melde deg på visning!

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	37
Vedlegg	40
Budgivning	111

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

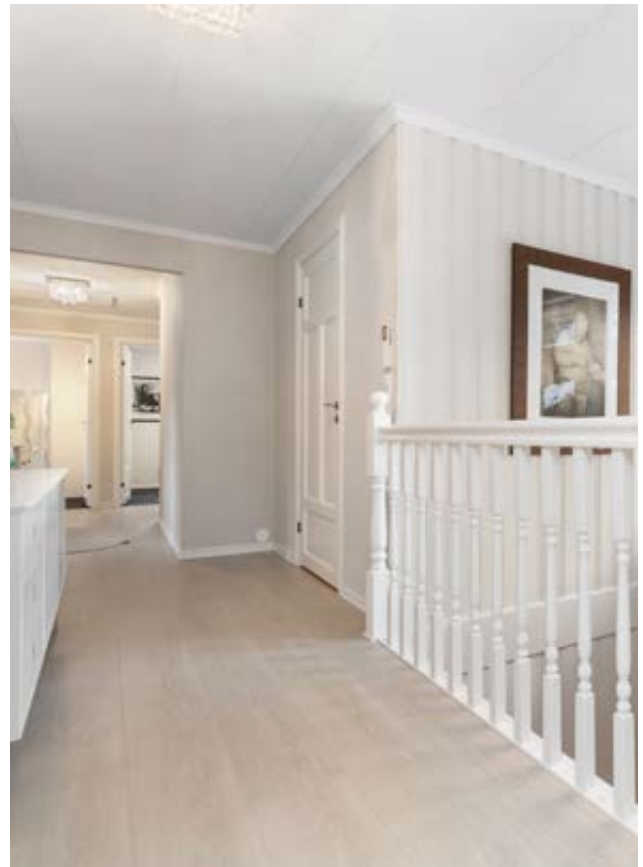




































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Mosmarka i Ørsta, med utsikt over Ørsta sentrum, fjorden og fjella rundt. Fra eiendommen er det gangavstand til Mosmarka barnehage som ligger i nærområdet, kort vei til tur- og skiterreng. Til Ørsta sentrum er det cirka 2 km. Eiendommen ligger med skjerma beliggenhet i enden av gatetun/blindvei og uten gjennomgangstrafikk eller gate/veg passerende på sidene. Nabotomt mot sør er avsatt til leik, felles leikareal. Et etablert nabolag med nærhet til det meste.

ADKOMST

Kjører du langs E39 fra Volda eller fra Liadal skal du ta av ved Anders Hovde-gata som du følger i cirka 1,77 km, ta her til venstre inn på Øvremovegen. Fortsett i cirka 40 meter og ta her til venstre, følger du veien i cirka 100 meter så har du eiendommen på din høyre hand.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Mostuna 5, 6154 ØRSTA

OPPDRAKSNUMMER

3-0171/25

SELGER

Alvin Solem

Janne Elin Vatne Solem

MATRIKKE

Gårdsnummer 18, bruksnummer 296, , ideell andel 1/1.
i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.009 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeida med asfaltert vei/tun, større partier med "dekorbetong" i tun, på deler av trapper/avsatser og mur. Videre er det natursteinsmur i bakkant av tomten, dekt med vegetasjon/beplantning. En påkostet og pent opparbeidet hage der plenareal og markterrasse på baksiden av bygget er uten noen innsyn. Det er flere flotte bed med beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.01.2026. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1995

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

System for fuktsikring og drenering er i følge eier fra byggeår, utført med korrugerte drenerør, grunnmursplast. Eier har i ettertid også lagt ned drenerør i bakre del av hage, mot forstøtningsmur. Røra er i følge eier ført til overvannsrør i grunnen framfor boligen.

Det er i følge eier i grunnmurer i lettklinkerblokker(Leca). Det er påregnelig stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pussa og malt, bakvegg er utvendig slemma.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er i hovedsak av naturstein og dekorbetong. I stor grad dekt av snø og vegetasjon befaringsdagen.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Takrennesystem, beslag, pipeledning og stigetrinn for feier i metall.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Finert dør mellom garasje og bolig.

GARASJE

Garasje med 2 porter, motorisert åpning. Garasje har gjennomgang til bolig. Sportsbod med utvendig tilkomst.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE/VINTERHAGE

Altan ved stue, der store deler innlemma i vinterhage. Noe gjenværende areal med terrassebordgolv, rekkverk i trekonstruksjon. Luftaltan med tilkomst fra soverom. Platting på terreng på baksida av boligen. Vinterhage med tilkomst fra stue og altan.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Lufting av kledningen er stedvis redusert/hindret, nevner her vegg over garasjeport og kledning ved karnappet. Musebånd har stedvis svake punkt, da disse ikke er ført rundt hjørner/bak hjørnebord. Eier opplyser at det aldri har vært mus/skadedyr i boligen, så vidt de kjenner til. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, men fortsatt jevnlig vedlikehold vil kreves spesielt med tanke på bygningens alder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Enkelte steder som ved pipe og ved

takgjennomføring avkast for avtrekk er det påvist fuktmerker, noe som i følge eier kom tidlig etterbygging.

Målt med

normale fuktverdier befaringsdagen.

Stedvis er isolasjon trykt mot raftepapp/undertak.

Undertaksplater er stedvis med nedbøyning/deformasjoner, jf. type/alder - se eget punkt takteking for undertak og takteking.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vindua er fra byggeår og alder ca 30 år. Skader som punktering og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc.

Vindua fremstår godt vedlikeholdt. Av forestående vedlikehold nevnes enkelte vindu med noe værsitasje.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørene er i hovedsak fra byggeår og alder ca 30 år. Skader som punktering av glass og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc.

Enkelte dører viser tegn til værsitasje og noe posning.

Vrider på luftealtandør er løs.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Platting er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Stedvis værsitasje/malingsslikt rekkverksdetaljer.

Deler av altan er med underliggende rom, slike konstruksjoner er med økt risiko for skjulte skader.

- Utvendig - Garasje

Avvik: Ventilasjonen er i praksis sterkt redusert/stengt, da det er kledd med plater foran luftespalter. Se også egne punkt under HMS som vedrører garasje.

- Utvendig - Vinterhage

Avvik: Eier opplyser om punktert glass i tak, blir utbedra før overtagelse.

Avhengig av utførelse og bruk/bruksmønster vil konstruksjonen med innbygging/varme på et tidligere åpent areal, kunne transportere potensielt fuktig oppvarma luft til kaldloft, med økning av risiko for kondensering/fukt på kaldloft.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Stedvis knirk fra gulv/bjelkelag.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er benyttet plast i bindingsverksvegg mot terreng. Dette var vanlig praksis på byggetidspunktet, men er ikke i tråd med dagens byggeskikk.

I utvendig bod er det observert noe saltutslag på grunnmuren.

Det er fuktmerker på sponplate på vegg mot det som har vært brukt som kjølerom. Fuktmerkene er målt med normale fuktverdier, og skyldes i følge eier fra da boligen var ny, og det blei noe lekkasje fra kjøleaggregat.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Riss/krakelering i overflater enkelte dører(dørene er malt), enkelte dører som tar i karm, enkelte vridere som har løsna.

- 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.

Avløpsrørene i garasjen er uisolerte, noe som kan medføre økt risiko for kondens og frostskaider i kalde perioder.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det meste av ventilasjonskomponenter påregnelig fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Korrodering og mulig avleiring av kondensvann i bunn av aggregat.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Ikke funksjonstestet, eier opplyser at det er noe defekt med tilkoblinger i vegg,

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jf. også "rom under terreng".

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

- 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.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: Det er lengre sprekke i dekorbetong fra vegg ved kjellerstue/bod og mot hage. Eier opplyser om at denne kom ca 2 mnd etter støyping, og har vært stabil.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som avvik på fall-løsning for rommet, parti med motfall, ikke påvist mansjett eller tettesjikt mot/under klemring i sluk. Dette er avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom > Generell

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som svimerker på gulvbelegg/tettesjikt, utett rundt rørgjennomføring i vegg, glippe i belegget i våtsone i hjørne mot dusj, avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

- Våtrom – Kjeller > Bad > Generell

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som at det ikke er dokumentert tettesjikt i våtsone på vegg, ikke synlig klemring over forhøyningsring i sluk, utett rundt enkelte rørgjennomføringer i vegg, avvik på fallforholda på gulvet, dette er avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

- Våtrom – Kjeller > Teknisk rom/Vaskerom > Generell

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som manglende oppbrett belegg, avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig – Utvendige trapper

Avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold – Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom – Kjeller > Teknisk rom/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med murte overflate i våtsoner/områder med risiko for bruksvann. Det er synlig røropplegg i rommet. Det er fuktsøkt på tilgjengelige flater uten å avdekke unormale forhold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Garasjen er med gipsplater mot etasjen over, det er påvist svakheter/avvik som at det er åpninger rundt rørgjennomføringer. Løsninga kan ikke regnes med ivaretar krav til skille mellom boligrom og garasje.

Døren/slusefunksjonen mot bolig kan ikke regnes med ivaretar dagens krav til skille mellom garasje og bolig.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe

en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 1995 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Enkelte skjevheter på gulv i underetasje på støpt betongplate.

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

Ja

Beskrivelse: Forekomst av sølvkre for 1,5 år sidan på eit lite brukt våtrom i underetasje. Blei behandla med varme, feller og spray. Ingen nye tilfeller.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tussa Instalasjon

Beskrivelse: Vinterhage: Varme i gulv, spottar i tak, varmelampe i tak og el-støpslar (kontakter).Utført i 2012.

Nytt kjøkken 2018: El-arbeid ved nytt kjøkken utført av Tussa Instalasjon.

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

Ja

Firmanavn: Elsikkerhet Møre AS, for Mørenett AS

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 54675001 utført 23.02.2015, avdekka ingen feil.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Glasverkstaden og Tussa instalasjon

Beskrivelse: Vinterhage montert på eksisterande terrasse, levert og montert av Glasverkstaden - 2012. Elektriske utført av Tussa instalasjon (varme i gulv, spottar i tak, to

1000 W takmontert varmelamper og kontakter).

Tømrararbeid utført av snekker. Tak over inngang, godkjent av Ørsta Kommune 08.11.2001, Ref : 013305/01 - ARKIVSAKSNR. 01/02552. Utført av snekker.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVAR. -

BRUKSENDRING Bruksendring, Ørsta Kommune - Saksnr. 275/25 Følgende dokument ligg til grunn for godkjenninga: 1. Situasjonsplan, datert 01.09.2025. 2. Fasadeteikningar, datert 13.09.1994, motteke 11.09.2025. Vinterhage på eksisterande terrasse. 3.Disponibel underetasje er nå endret til bad, soverom og kjellarstue.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: JA. Ørsta Kommune - referanse 25/2481 25/18951 Saksnr. 275/25

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Ørsta Kommune, Saksnr.0101/00 - ARKIVSAKSNR : 00/01381. Vedteke 21.07.2000. UTVIDING AV GARASJE. GNR. 18.295 (NABO). Teknisk sjef godkjenner at tilbygg (garasje) kan førast opp inn til 0,5 meter frå nabogrense, då nabo (18.296) har gitt skriftlig samtykke.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Ørsta Kommune - Sluttkontroll og ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikkje for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Har dokumentasjon på dette.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Noe gjenværende areal med terrassebordsgulv, dette er i følge eier Møre Royal terrassebord fra 2024.
- Eier opplyser at denne har Møre Royal terrassebord fra 2024.

2018:

- Overflateoppussing stue/kjøkken/ganger: nytt kjøkken fra Foss-line, i den forbindelse blei det fjerna vegg med skyvedør og fjerna dør fra gang til kjøkken. Nytt ildsted montert.

2017:

- Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

2012:

- Vinterhage bygd opp på eksisterende terrasse.

2018 - Modernisering: Overflateoppussing stue/kjøkken/ganger: nytt kjøkken fra Foss-line, i den forbindelse blei det fjerna vegg med skyvedør og fjerna dør fra gang til kjøkken. Nytt ildsted montert.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Reguleringsplan for Mosmarka bustadfelt 2 datert 20.06.1994 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 15 m

Formål Felles lekeareal

BUSTADFELT MOSMARKA BYGGJESTEG 2

§ 6 - 9 - BYGGJEOMRÅDE (PBL §25.1)

§ 6 AREALBRUK

- a. - område merka "B" skal nyttast til frittliggjande bustader.
- område merka "Bk" skal nyttast til kjede-/rekke-/gruppebusetnad

b. UTNYTTINGSGRAD:

I kor stor grad tomtene kan utnyttast er fastlagt i "Tillate bebyggt areal" (BYA) slik:

- område B maks: BYA =30%

- område BK " =40%

"Tillatt bebygd areal" (BYA) vert definert som kor stor del av nettoarealet til tomte som kan tillatast dekt av bygning, herunder også uthus og garasje.

§7 - BYGNINGAR

a. I område merka "B", "BK" kan bygning førast opp i inntil 2 høgder, eller 1 høgde på sokkel. Gesimshøgde skal ikkje vere større enn 6, 5 m.

b. Bygningane i område B og BK skal ha møne - valmtak kan tillatast. Ønehøgda skal ikkje vere større enn 9 m. Det skal leggjast vekt på å tilpasse takvinkelen til eksisterande bygningar, og dette skal fastsetjast av bygningsrådet i kvar einskild sak.

c. For område merka B og Bk skal garasje ikkje byggjast større enn 50 m². Fellesgarasje mellom to tomter kan plasserast i bytet. I særlege høve kan ein tillate garasje oppført inntil 2,5m frå regulert trafikkareal, med innkøyring parallelt med vegen.

d. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialval, og at bygningane i same gruppe får ei harmonisk utforming.

§8 - UTEAREAL

a. Ein skal i størst mogleg grad freiste å to vare på eksisterande vegetasjon i området.

b. Ubebygd del av tomte skal utformast tiltalande, og det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar.

c. Gjerd og hekkar langs gater skal ikkje vere over 0,7m høge, rekna frå vegnivået.

Kommuneplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, datert 11.06.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Vedovn i stue fra 2018. I følge eier er det også installert varmekabler i enkelte rom som bad, vaskerom, vindfang, hall, kjellerstue.

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 dobbelgarasje og på asfaltert oppstillingsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 18.07.1995.

Det foreligger følgende merkander:

- Pussing av grunnmur
- Tildekking av isolasjon på loft.
- Montering av ventilasjonsanlegg.
- Innkassing av avløpsrør i garasje.

Det ble gitt ferdigattest for bruksendring og tilbygg datert 15.01.2025

Det foreligger følgende merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det finnst endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.

Tilbygg gjelder vinterhage i andre etasje.

Bruksendringen omfatter disponibelt rom i kjeller, med omgjøring til bad (bakkant av boligen), soverom (forkant av boligen) og kjellerstue.

Se vedlagt bygningstegninger

RADONMÅLING

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.

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

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

Hovedetasje med Stue/kjøkken, hall m/trapp, 3 soverom, bad, vaskerom og vinterhage

Kjeller med Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom, garasje, bad, bod, bod /kjølerom, stue og teknisk rom/vaskerom

I tillegg har eiendommen bod/utvendig tilkomst og vinterhage.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av Karl Anders Bjørdal .

STANDARD

ENEBOlig - UTvendig

OVERFLATER

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og teppefliser. Veggene har i hovedsak tapet og trepanel. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater og trepanel.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er ildsted fra 2018 i stue, sotluke i underetasje.

Boligen har malt tretrapp. Returrekkverk hovedetasje.

Trappeforner i trinn. Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører. Skyvedør i gang kjeller. Glass og sidefelt med glass mot stue. Det er boder i kjeller, der eine boda er med innredning til kjølerom og med aggregat installert, for tida ikke i bruk til anna enn bod.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med slette fronter med struktur i overflate. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum. Glassplater på partier av vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har utsikk/øy med skuffeseksjoner og spiseplass. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Bad fra byggeår med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, himlingsplater tak. Innflisa badekar, dusjvegger i hjørneløsning, gulvmontert toalett, bidé. Dobbel servantinnredning. Speilskap med overlys, veggskap. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Vindusventiler.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerom fra byggeår, gulvbelegg med varmekabler under, malt strietapet på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. To vaskekar, blandebatteri, tilkobling/opplegg for vaskemaskin. Veggskap, arbeidsbenk med plass for trådkurver etc under. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Rommet har dør mot det fri.

Bad kjeller:

Bad kjeller fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger med malt panel og malt strietapet. Tak med himlingsplater. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantinnredning, speil med overlys. Veggskap. Avtrekk i tak, tilluft fra spalte ved dør

Teknisk rom/Vaskerom :

Bod/vaskekjeller fra byggeår med gulvbelegg, sluk, malte murvegger, himlingsplater i tak. Malte plater på vegg mot kjellerstue. Innreda med/plass for sentralstøvsuger, varmtvannstank, arbeidsbenk med vaskekar, plass for fryser. Synlig røropplegg. Avtrekksventil tak, samt veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Stoppekran ved varmtvannstank i bod/teknisk rom/vaskerom kjeller.
- Det er avløpsrør av plast.
- Avløp har lufting over tak.
- Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon fra byggeår.
- Boligen har luft-til-luft varmpumpe.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er sikringsskap i bod/vaskekjeller, med

automatsikringer.

- Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.
- Stikkontakter, punktbelysning.
- Noe innfelt belysning.
- Det er i følge eier varmekabler i enkelte rom som bad, vaskerom, vindfang, hall, kjellerstue.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Taklampe i kjellerstue medfølger ikke handelen.

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.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekker, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 281 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 127 m² Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom, garasje, bad, bod, bod /kjølerom, stue, teknisk rom/vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod /utvendig tilkomst

1. etasje

BRA-i: 130 m² Stue/kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, vinterhage

BRA-b: 19 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje tiliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i, ihht. målereglene. TBA er arealet for altan/platting, på grunn av snødekke er kun luftealtan og altan ved vinterhage målt opp, platting på bakside er dermed ikke inkludert.

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

I kjeller er det noe variasjon i påføringstykkelse (og dermed noe variasjon i bredde/lengde på huset). Vinterhage/ innglassa balkong er med partier som er noe under 1,9 m høyde og dermed ikke måleverdige, arealet som ikke er måleverdig er ca 5 m². Skal arealet i denne boligen nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

I hovedetasje er vegg mellom kjøkken og stue fjerna, dette blei i følge eier gjort i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken, og er ikke søknadspliktig endring.

Byggemeldte tegninger har andre romfunksjoner i enkelte rom i kjeller (disponible rom), som befaringsdagen er kjellerstue, soverom og bad. Tilbygd vinter hage har tidligere ikke vært søkt om løyve til. Eier har søkt om bruksendring og løyve til tilbygg vinterhage, og mottatt ferdigattest for dette datert 15.01.26.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

VERDITAKST

Kr 7 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 337,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann og avløp. Fordeles på 4 terminer, med forfall i februar, mai, august og oktober i henhold til hjemmesiden til Ørsta kommune. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 6 140,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2026 har Ørsta kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 3,0 promille for alle eiendommer.

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

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 165 360,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 4 661 439,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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 salgsopgaven. 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. 6 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 183 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1520/18/296:

26.09.1994 - Dokumentnr: 4733 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeplikt i år fra betaling. Best. om attendeskøyting til kommunen ved ubebygd tomt innan fristen, til same pris. Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen.

- Byggeplikt og attendeskøyting til kommunen har forfalt.

26.09.1994 - Dokumentnr: 4733 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. og andre kommunaltekn. anlegg. Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen.

- Kommunen har rett til å legge, skifte og vedlikeholde infrastruktur på eiendommen (ledninger, rør med mer).

15.08.1994 - Dokumentnr: 4028 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:18 Bnr:200
Areal = 1009,4 m²

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

GRUNNBOKSDATO

20.01.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

0476120

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.65% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Digital markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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



notar

Mostuna 5

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Mostuna 5

U Etg

notar.no

@notar_more

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.



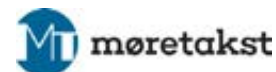
Vedlegg

MOSTUNA 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Nabolagsprofil

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



Enebolig



Mostuna 5 , 6154 ØRSTA



ØRSTA kommune



gnr. 18, bnr. 296

Markedsverdi

7 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

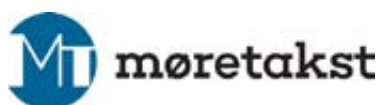
Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 21552-1255

Referansenummer: UN1547

Foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Karl Anders Bjørdal'.

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig over 2 plan i Mosmarka i Ørsta. Det er garasje i tilknytning til boligen, på deler av overbygd altan er det bygd vinterhage.

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

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

En rekke av tilstandsgradene er i hovedsak satt ut fra alder og kravene i NS3600 og ikke nødvendigvis som følge av svikt.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Takrennesystem, beslag, pipeledning og stigetrinn for feier i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Finert dør mellom garasje og bolig.

Altan ved stue, der store deler innlemma i vinterhage. Noe gjenværende areal med terrassebordgulf, rekkverk i tre-konstruksjon. Luftealtan med tilkomst fra soverom. Platting på terreng på baksida av boligen.

Det er trapper i trekonstruksjon som leder til altan og til vaskeromsinngang. Betongtrapp på terreng på sørside, i følge eier med "Dekorbetong".

Garasje med 2 porter, motorisert åpning. Garasje har gjennomgang til bolig. Sportsbod med utvendig tilkomst. Vinterhage med tilkomst fra stue og altan. Se sjekkpkt. for nærmere beskrivelser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og teppefliser. Veggene har i hovedsak tapet og trepanel. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater og trepanel.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Det er ildsted fra 2018 i stue, sotluke i underetasje.

Boligen har malt tretrapp. Returrekkverk hovedetasje. Trappeforner i trinn.

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører. Skyvedør i gang kjeller. Glass og sidefelt med glass mot stue.

Det er boder i kjeller, der eine boda er med innredning til kjølerom og med aggregat installert, for tida ikke i bruk til anna enn bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Bad fra byggeår med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, himlingsplater tak. Innflisa badekar, dusjvegger i hjørneløsning, gulvmontert toalett, bidé. Dobbel servantinnredning. Speilskap med overlys, veggskap. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Vindusventiler.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerom fra byggeår, gulvbelegg med varmekabler under, malt strietapet på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. To vaskekar, blandebatteri, tilkobling/opplegg for vaskemaskin. Veggskap, arbeidsbenk med plass for trådkurver etc under. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Rommet har dør mot det fri.

Bad kjeller:

Bad kjeller fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger med malt panel og malt strietapet. Tak med himlingsplater. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantinnredning, speil med overlys. Veggskap. Avtrekk i tak, tilluft fra spalte ved dør.

Teknisk rom/Vaskerom :

Bod/vaskekjeller fra byggeår med gulvbelegg, sluk, malte murvegger, himlingsplater i tak. Malte plater på vegg mot kjellerstue. Innreda med/plass for sentralstøvsuger, varmtvannstank, arbeidsbenk med vaskekar, plass for fryser. Synlig røropplegg. Avtrekksventil tak, samt veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter med struktur i overflate. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskeum. Glassplater på partier av vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har utsikk/øy med skuffeseksjoner og spiseplass. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ved varmtvannstank i bod/teknisk rom/vaskerom kjeller. Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon fra byggeår. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap i bod/vaskekjeller, med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning. Noe innfelt belysning.

Beskrivelse av eiendommen

Det er i følge eier varmekabler i enkelte rom som bad, vaskerom, vindfang, hall, kjellerstue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

System for fuktsikring og drenering er i følge eier fra byggeår, utført med korrugerte drenerør, grunnmursplast. Eier har i ettertid også lagt ned drenerør i bakre del av hage, mot forstøtningsmur. Røra er i følge eier ført til overvannsrør i grunnen framfor boligen.

Det er i følge eier i grunnmurer i lettklinkerblokker(Leca). Det er påregnelig stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pussa og malt, bakvegg er utvendig slemma.

Forstøtningsmurer er i hovedsak av naturstein og dekorbetong.

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker og biloppstillingsplass.

Vann- og avløpsledninger i plast fra byggeår. Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløp med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m ²
Totalpris	7 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

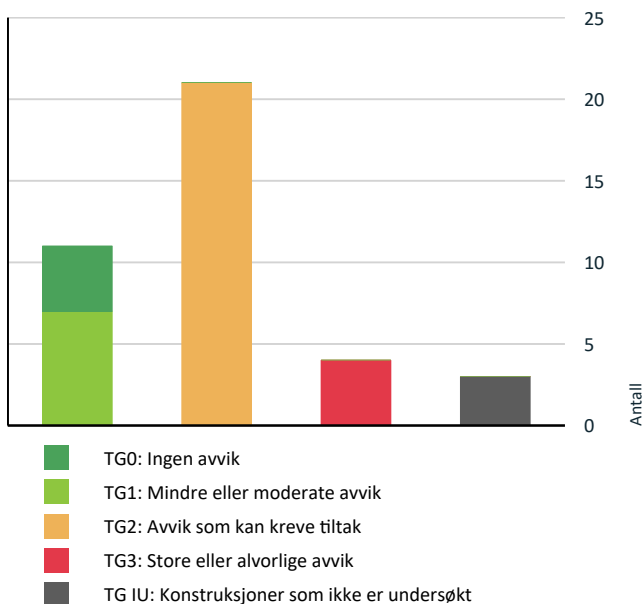
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I hovedetasje er vegg mellom kjøkken og stue fjerna, dette blei i følge eier gjort i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken, og er ikke søknadspliktig endring.

Byggemeldte tegninger har andre romfunksjoner i enkelte rom i kjeller (disponible rom), som befaringsdagen er kjellerstue, soverom og bad. Tilbygd vinter hage har tidligere ikke vært søkt om løyve til. Eier har søkt om bruksendring og løyve til tilbygg vinterhage, og mottatt ferdigattest for dette datert 15.01.26.

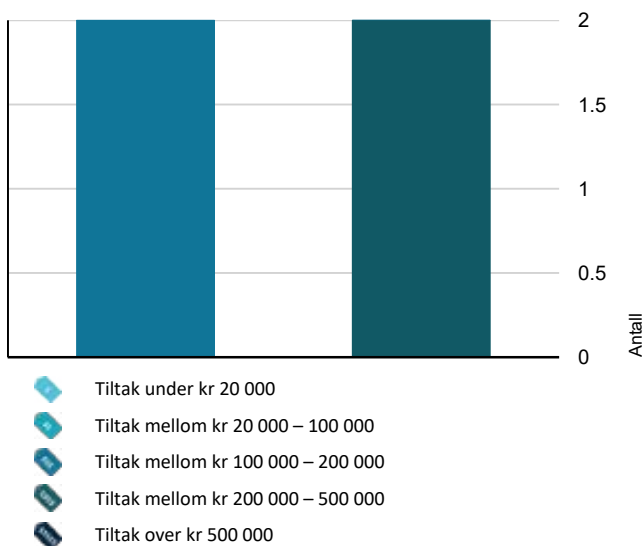
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Teknisk rom/Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Teknisk rom/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinterhage [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

 **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

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

 **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar

Jf. eieropplysninger. Boligen er byggesøkt 18.09.1994 og gitt midlertidig brukstillatelse 18.07.1995.

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Overflateoppussing stue/kjøkken/ganger: nytt kjøkken fra Foss-line, i den forbindelse blei det fjerna vegg med skyvedør og fjerna dør fra gang til kjøkken. Nytt ildsted montert.
2012	Tilbygg	Vinterhage bygd opp på eksisterende terrasse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå og taket er snødekt, er vurderingen begrenset av dette.

Taket er snødekt befaringsdagen, eier har ikke meldt om kjente avvik. Tilstandsgrad ut fra type/alder.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson ved snøfritt tak og under tilstrekkelige sikkerhetsforhold . En slik undersøkelse vil potensielt kunne avdekke flere avvik, som ikke var mulig å se ved besiktigelse fra bakkenivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Nedløp og beslag

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigeitrinn for feier i metall. Nedløpsrør i plast for takrenne altan hovedetasje over bod.

Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem.

Det er opplett, kaldt vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å følge med på tilstanden på takrenner, nedløp og beslag for å kunne oppdage eventuelle utettheter. Utettheter i beslag/renner/nedløp medfører mellom anna risiko for inndrev/fukt i takkonstruksjon, fuktbelastning på yttervegg og fuktbelastning langs grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kledningen er stedvis redusert/hindret, nevner her vegg over garasjeport og kledning ved karnappet. Musebånd har stedvise svake punkt, da disse ikke er ført rundt hjørner/bak hjørnebord. Eier opplyser at det aldri har vært mus/skadedyr i boligen, så vidt de kjenner til.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, men fortsatt jevnlig vedlikehold vil kreves spesielt med tanke på bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på områder med redusert lufting, og utbedre dette dersom det oppdages tegn til fuktskader, da utilstrekkelig lufting kan øke risikoen for råte og fuktskader i konstruksjonen.

Musebånd og sperrer bør gjennomgå og utbedres, spesielt rundt hjørner og bak hjørnebord, for å hindre at mus får tilgang til boligen og forårsaker skader.

Videre jevnlig vedlikehold av kledningen anbefales for å opprettholde beskyttelsen mot vær og slitasje, og for å forlenge levetiden på fasaden.

Tilstandsrapport



Redusert lufting mot kledning under luftealtan

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Besiktigelse kaldloft fra gangbart gulv på deler av arealet, tilkomst via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steder som ved pipe og ved taggjennomføring avkast for avtrekk er det påvist fuktmerker, noe som i følge eier kom tidlig etterbygging. Målt med normale fuktverdier befaringsdagen.

Stedvis er isolasjon trykt mot raftepapp/undertak.

Undertaksplater er stedvis med nedbøyning/deformasjoner, jf. type/alder - se eget punkt taktekking for undertak og taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktmerker ved pipe og taggjennomføringer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av lekkasjer eller fuktskader. Isolasjon som ligger inntil undertak/raftepapp bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig lufting, for å redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.



Isolasjon mot undertak

Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med loddbord, kledning under takutstikk/rafter med rettkant-bord. Stedvis noe svertesopp, normalt vedlikehold må regnes med.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua er fra byggeår og alder ca 30 år. Skader som punktering og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc.

Vindua fremstår godt vedlikeholdt. Av forestående vedlikehold nevnes enkelte vindu med noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold/utskiftning ved tegn til punktering, slitasje på pakninger eller værskader, for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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



Tegn til værslitasje overflatebehandling

Dører

Boligen har malte ytterdører med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Finert dør mellom garasje og bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er i hovedsak fra byggeår og alder ca 30 år. Skader som punktering av glass og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc.

Enkelte dører viser tegn til værslitasje og noe posning.

Vrider på luftealtandør er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør kontrolleres jevnlig for tegn til punktering av glass, slitasje på pakninger og værpåvirkning.

Løse vridere må strammes eller byttes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av dører/detaljer må regnes med. Skifte av enkelte dører, ev. del av dør som eksempelvis fyllingsplate, vil etter hvert kunne bli nødvendig.

Ved manglende utbedring kan det oppstå varmetap, fuktinntrengning og redusert gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



Værslitasje boddør



Vaskerom, værslitt - noe posning



Løs vrider luftealtan

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ved stue, der store deler innlemma i vinterhage. Noe gjenværende areal med terrassebordsgulv, dette er i følge eier Møre Royal terrassebord fra 2024. Rekkverk i tre-konstruksjon.

Luftealtan med tilkomst fra soverom.

Platting på terreng på baksida av boligen, denne er i stor grad snødekt befaringsdagen. Eier opplyser at denne har Møre Royal terrassebord fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platting er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Stedvis værslitasje/malingsslitt rekkverksdetaljer.

Deler av altan er med underliggende rom, slike konstruksjoner er med økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk må regnes med for å unngå redusert levetid på konstruksjonene.

Altan med underliggende rom har økt risiko for skjulte skader, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle fukt- eller råteskader tidlig. Manglende oppfølging kan føre til omfattende skader på både altan og underliggende rom.

Tilstandsrapport



Platting snødekt



Oversiktsbilde altan ved vinterhage



Værslitasje/oppsprekt trevirke

Utvendige trapper

Det er trapper i trekonstruksjon som leder til altan og til vaskeromsinngang. Betongtrapp på terreng på sørside, i følge eier med "Dekorbetong". Trappene er i stor grad snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

En må undersøke trappene når det er snøfritt. Spesielt tretrappene vil en måtte regne med jevnlig vedlikehold på, disse er utsatt for vær og klimapåkjenning. Betongtrappen blir i følge eier jevnlig rengjort og overflatebehandla.

Tilstandsrapport



Tretrapp til vaskeromsinngang



Tretrapp til altan



Trapp i betong

Garasje

I nordre del av kjeller er det garasje med betonggulv, murer i lett-klinker /"leca", innvendig side uten puss. Taket er kledd med gipsplater. I følge eier er det stålbejelke kledd inn i tak, for bæring av gulvbejelker fra etasjen over. Nyere garasjeporter i metall/sandwich, motorisert åpning. Gjennomgang til bolig.

Skråstilte spalter mot nord(lufting), kledd innvendig side.

Enkel el.installasjon med lyspunkt og stikkontakter.

Det er lagra en del innbo o.a. i forbindelse med klargjøring for salg, besiktigelse er noe begrensa av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er i praksis sterkt redusert/stengt, da det er kledd med plater foran luftespalter. Se også egne punkt under HMS som vedrører garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

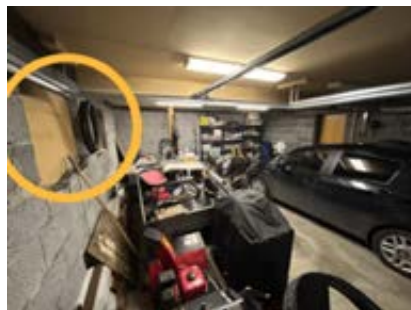
Ventilasjonsspaltene bør åpnes eller ventilasjonsåpninger/ventiler etableres på anna måte slik at tilstrekkelig ventilasjon opprettholdes i garasjen.

Redusert ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for muggdannelse, korrosjon på bygningsdeler og uheldig påvirkning på miljøet i garasjen.

Tilstandsrapport



Luftespalter, innvendig kledd



Montert plater i luftespalter

Vinterhage

Vinterhage med glass i profilsystem, bygd opp på eksisterende altan, der deler var overbygd fra før.

I vinterhagen er det laminatgulv, i følge eier er det elektrisk varme(folie) under laminaten. I taket er det i hovedsak panel-imitasjon. Videre er det takmontert varme-element, innfelt belysning og stikkontakter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om punktert glass i tak, blir utbedra før overtagelse.

Avhengig av utførelse og bruk/bruksmønster vil konstruksjonen med innbygging/varme på et tidligere åpent areal, kunne transportere potensielt fuktig oppvarma luft til kaldloft, med økning av risiko for kondensering/fukt på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at punktert glass blir utbedra av Glasverkstaden før overtagelse.

Eier bes opplyse om oppbygging mot kaldloft for å vurdere risiko for fukttransport og kondensering.

Manglende informasjon kan medføre økt fare for fuktskader på kaldloft, noe som over tid kan føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Oversiktsbilde innenfra



Oversiktsbilde utenfra

Utvendig sportsbod

Under deler av altan er det sportsbod med vegger lettklinker/"Leca" (ikke pussa), mot innvendig bod er det bindingsverksvegg kledd med sponplater. Boda har betonggulv og trepanel i tak. Enkel el.installasjon med lyspunkt og stikkontakt. Naturlig ventilasjon med veggventil.

Det er lagra en del innbo, redskap etc, besiktigelse er noe begrensa av dette. Se også "rom under terreng"

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og teppefliser. Veggene har i hovedsak tapet og trepanel. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater og trepanel.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Se egne punkt vedrørende boder/underordna rom/rom under terreng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er i følge eier også isolert bjelkelag mot sportsbod/under altan, takpapp overside. I vinterhage er det i følge eier eldre tekking/takpapp, sponplategulv, isolert bjelkelag.

Stikkprøvemålinger:

- 7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet(gang/hall oppe)
- 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. (hovedsoverom oppe)
- 12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 15 mm høydeforskjell gjennom rommet (stue/kjøkken)
- 12mm høydeforskjell over 2 meter, og 18 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjellerstue).
- 8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. (hall nede)
- 8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. (soverom nede)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Stedvis knirk fra gulv/bjelkelag.

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.

De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å støtte krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.

Konsekvens av knirk er i hovedsak sjenanse. Kan vurdere etterskruing ved overflateoppusing, der en finner punkt/områder som gir knirk.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ildsted fra 2018 i stue, sotluke i underetasje.



Oversiktsbilde



Sotluke med plate på gulv under

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene i kjeller har mellom anna synlig mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt mot panel-kledd bindingsverksvegg ved/under trapp, og det er påvist avvik i konstruksjonen. De andre romma er våtrom og boder med synlig mur samt bod som har vært brukt som kjølerom.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukket av vann) ved ca 30 %

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plast i bindingsverksvegg mot terreng. Dette var vanlig praksis på byggetidspunktet, men er ikke i tråd med dagens byggeskikk.

I utvendig bod er det observert noe saltutslag på grunnmuren.

Det er fuktmerker på sponplate på vegg mot det som har vært brukt som kjølerom. Fuktmerkene er målt med normale fuktverdier, og skyldes i følge eier fra da boligen var ny, og det blei noe lekkasje fra kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av plast i konstruksjonen på vegger under terreng er fraråda i dag, på grunn av økt risiko for utfordringer med fukt/kondens etc.

Saltutslag på grunnmuren i utvendig bod bør følges med på, da dette kan indikere fuktinntrengning som over tid kan gi skade og medføre fuktig luft/klima i bod.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Returrekkverk hovedetasje. Trappeforner i trinn.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører. Skyvedør i gang kjeller. Glass og sidefelt med glass mot stue.

Vurdering av avvik:

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

Riss/krakelering i overflater enkelte dører(dørene er malt), enkelte dører som tar i karm, enkelte vridere som har løsna.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater kan utbedres (kosmetisk). Tiltak med justering og innfesting må utføres for å unngå unødig slitasje på dørblad og karmen.



Stue, tar i karm



Riss i overflater

Andre innvendige forhold

Eier opplyser at de ikke har merka mus/skadedyr.

Innvendige boder kjeller

Det er boder i kjeller, der eine boda er med innredning til kjølerom og med aggregat installert, for tida ikke i bruk til anna enn bod. Ikke tilstandsvurdert som kjølerom

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Bad fra byggeår med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, himlingsplater tak. Innflisa badekar, dusjvegger i hjørneløsning, gulvmontert toalett, bidé. Dobbel servantinnredning. Speilskap med overlys, veggskap. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som avvik på fall-løsning for rommet, parti med motfall, ikke påvist mansjett eller tettesjikt mot/under klemring i sluk. Dette er avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsgrad er i stor grad knytt til alder og forventet brukstid på våtrom, våtrommet vil også kunne brukes i noe tid fremover, men en må være klar over svakhetene/risikoene som er belyst i rapporten. Som forbruker/kjøper må en være klar over at våtrommet vil kreve fornying/oppgradering for å lukke avvik, jf. opplyst kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang/vegg bak dusjsone.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høy alder, oppgradering må påregnes.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom fra byggeår, gulvbelegg med varmekabler under, malt strietapet på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. To vaskekar, blandebatteri, tilkobling/opplegg for vaskemaskin. Veggskap, arbeidsbenk med plass for trådkurver etc under. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør. Rommet har dør mot det fri.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som svimerker på gulvbelegg/tettesjikt, utett rundt rørgjennomføring i vegg, glippe i belegget i våtsone i hjørne mot dusj, avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad er i stor grad knytt til alder og forventet brukstid på våtrom, våtrommet vil også kunne brukes i noe tid fremover, men en må være klar over svakhetene/risikoene som er belyst i rapporten. Som forbruker/kjøper må en være klar over at våtrommet vil kreve fornying/oppgradering for å lukke avvik, jf. opplyst kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot vegg med vaskear. Hulltaking direkte bak vaskekar ikke mulig på grunn av bad i rom ved siden av.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høy alder, oppgradering må påregnes.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Bad kjeller fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger med malt panel og malt strietapet. Tak med himlingsplater. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantinnredning, speil med overlys. Veggskap. Avtrekk i tak, tilluft fra spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som at det ikke er dokumentert tettesjikt i våtsone på vegg, ikke synlig klemring over forhøyningsring i sluk, utett rundt enkelte rørgjennomføringer i vegg, avvik på fallforholda på gulvet, dette er avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

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.

Tilstandsgrad er i stor grad knytt til alder og forventet brukstid på våtrom, våtrommet vil også kunne brukes i noe tid fremover, men en må være klar over svakhetene/risikoene som er belyst i rapporten. Som forbruker/kjøper må en være klar over at våtrommet vil kreve fornying/oppgradering for å lukke avvik, jf. opplyst kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang ved toalett.

De mest påkjente områda som vegger i dusjområde er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av bakvegg og vegg mot garasje.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høy alder, oppgradering må påregnes.



Tilstandsrapport

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

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

Bod/vaskekjeller fra byggeår med gulvbelegg, sluk, malte murvegger, himlingsplater i tak. Malte plater på vegg mot kjellerstue. Innreda med/plass for sentralstøvsuger, varmtvannstank, arbeidsbenk med vaskekar, plass for fryser. Synlig røropplegg. Avtrekksventil tak, samt veggventil.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som manglende oppbrett belegg, avvik som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er i stor grad knytt til alder og forventet brukstid på våtrom, våtrommet vil også kunne brukes i noe tid fremover, men en må være klar over svakhetene/risikoene som er belyst i rapporten. Som forbruker/kjøper må en være klar over at våtrommet vil kreve fornying/oppgradering for å lukke avvik, jf. opplyst kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med murte overflate i våtsoner/områder med risiko for bruksvann. Det er synlig røropplegg i rommet. Det er fuktsøkt på tilgjengelige flater uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter med struktur i overflate. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskeku. Glassplater på partier av vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har utsikk/øy med skuffeseksjoner og spiseplass. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro.

Årstall: 2018

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone.

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ved varmtvannstank i bod/teknisk rom/vaskerom kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene i garasjen er uisolerte, noe som kan medføre økt risiko for kondens og frostskaider i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og frostskaider, da uisolerte rør i kalde områder kan føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon, men det nevnes at det er vindusventiler i rom som har balansert ventilasjon, og at enkelte rom er ventilert med vegg- eller vindusventil, uten ventilasjonsanlegg. Det er montert ventilasjonsanlegg på kaldloft, dette er ikke anbefalt i dag, på grunn av risiko for utfordringer med kondens etc.

Et balansert ventilasjonsanlegg vil ikke fungere optimalt om en samtidig ventilerer med naturlig ventilasjon i samme rom/område.

Eier opplyser om at det har blitt gjennomført årlig filterskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av ventilasjonskomponenter påregnelig fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Korrodering og mulig avleiring av kondensvann i bunn av aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskomponentenes alder tilsier at svikt vil kunne inntreffe, men tidspunktet er vanskelig å si noe om.

Anbefaler følge godt med området rundt ventilasjonsanlegg på kaldloft, for å tidlig kunne oppdage eventuell fuktproblematikk rundt anlegget.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte ca 12-15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eier har etter befaringsendring sendt bekreftelse på at tanken har fått ny strømtilkobling ihht. dagens krav.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Andre installasjoner

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, vegguttak i bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke funksjonstestet, eier opplyser at det er noe defekt med tilkoblinger i vegg,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan ikke regne med at anlegget er funksjonelt, nærmere undersøkelser og utbedring må regnes med for å kunne bruke anlegget.



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.

Det er sikringsskap i bod/vaskekjeller, med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter, punktbelysning. Noe innfelt belysning.

Det er i følge eier varmekabler i enkelte rom som bad, vaskerom, vindfang, hall, kjellerstue.

Eier melder om manglende tilkobling av lyspunkt i garasje, der enkelte lyspunkt ikke har fungert og opplyser at det vil være behov for noe installasjonsarbeid for å ferdigstille slik alle lyspunkt i garasje får strøm.

Eier har i etterkant av befaring utbedra stikkontakt for varmtvannsbereder som var brent, nå endra til fast tilkobling ihht. dagens krav. Det er også utbedra

Tilstandsrapport

ei løs stikkontakt i garasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1995

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

Ja Installasjon fra byggeår, i følge eier utført av installatør. Tussa installasjon AS har hatt seinere oppdrag, blant anna i kjøkken og vinterhage.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

29.06.2018, tekst fra samsvarserklæring: "Diverse omlegging kjøkken. Flytta div punkt".

Samsvarserklæring for arbeid med vinterhage 2012 ikke mottatt, bildedokumentasjon er videresendt fra Tussa Installasjon AS

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

Ja Eltilsyn med befaring 23.02.2015, uten merknader/avvik. Rapport nr 48829 fra Mørenett.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ved besiktigelse blei det funne punkt som stikkontakt for varmtvannstank med sviskader og ei løs stikkontakt i garasje, eier blei anbefalt en gjennomgang av fagperson på bakgrunn av dette, det har vært gjort gjennomgang/utbedring av disse punkta etter befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

System for fuktsikring og drenering er i følge eier fra byggeår, utført med korrugerte drensrør, grunnmursplast. Eier har i ettertid også lagt ned drensrør i bakre del av hage, mot forstøtningsmur. Røra er i følge eier ført til overvannsrør i grunnen framfor boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jf. også "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av svikt i drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Det er i følge eier i grunnmurer i lettklinkerblokker(Leca). Det er påregnelig stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pussa og malt, bakvegg er utvendig slemma.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Noe løsna puss



Noe løsna puss

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er i hovedsak av naturstein og dekorbetong. I stor grad dekt av snø og vegetasjon befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker og biloppstillingsplass.

Det er etablert forstøtningsmur i bakre del av tomta, planert ut til relativt flat plen mellom bolig og mur. Deler av tomta er med overflater av asfalt og dekorbetong.

Tomta er i all hovedsak snødekt befaringsdagen.

Eier opplyser at det i bakre del av tomta bak boligen, er fall mot forstøtningsmur og fra øst til vest og at det ikke har vært overvann mot grunnmur.



Snødekt befaringsdagen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i plast fra byggeår. Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløp med 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.

Konsekvensen ved høy alder kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lengre sprekke i dekorbetong fra vegg ved kjellerstue/bod og mot hage. Eier opplyser om at denne kom ca 2 mnd etter støyping, og har vært stabil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at han i dialog med leverandøren har latt sprekke stå åpen, da oppbygging med pukk, singel drenerer vannet som måtte trekke inn. Eier opplyser at areala også er isolert. Leverandøren Dekorbetong har derfor anbefalt å ikke tette sprekkene.

Anbefaler videre undersøkelse/oppfølging over tid, tiltak kan ikke utelukkes.



Sprekke i dekorbetong

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Garasjen er med gipsplater mot etasjen over, det er påvist svakheter/avvik som at det er åpninger rundt rørgjennomføringer. Løsninga kan ikke regnes med ivaretar krav til skille mellom boligrom og garasje.

Døren/slusefunksjonen mot bolig kan ikke regnes med ivaretar dagens krav til skille mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Forhold vedørende rekkverk/sikring medfører (i varierende grad) økt risiko for personskade.

Forhold knytt til skille mot garasje medfører at det er økt risiko for brannspredning og/eller røykspredning til bolig, jf. dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/257 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, Vinterhage, Vindfang, Gang, Garasje, 3 Bod, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 100 000

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 8 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 100 000

Konklusjon markedsverdi

7 100 000

Markedsvurdering

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

Enebolig på romslig tomt i populært område i Ørsta. Det er begrensa utvalg av eiendommer å sammenligne med i denne delen av feltet, det er vurdert mot noen eiendommer som vist under, samt eiendommer i den nyere delen av feltet. Markedsverdien tilsvarer en m2-pris/BRA-i på kr 27.626-

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvrelida 18 ,6154 ØRSTA 258 m² 2011 6 sov	18-05-2023	8 950 000	9 250 000		9 250 000	35 853
2 Øvremovegen 7 ,6154 ØRSTA 197 m² 2010 4 sov	04-07-2023	6 890 000	6 550 000		6 550 000	33 249
3 Øvrelida 16 ,6154 ØRSTA 351 m² 2014 6 sov	13-11-2024	13 500 000	11 500 000		11 500 000	31 856
4 Øvrekroken 1 ,6154 ØRSTA 151 m² 2017 3 sov	29-07-2024	4 500 000	4 450 000		4 450 000	29 470
5 Remetunet 5 ,6154 ØRSTA 202 m² 1992 5 sov	20-09-2023	5 300 000	5 560 000		5 560 000	27 525
6 Remelida 3 ,6154 ØRSTA 221 m² 1994 5 sov	03-10-2022	6 200 000	5 800 000		5 800 000	26 244

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	2 600 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	2 600 000

Kommentar

Tomta har størrelse på 1009 m2, og er betydelig opparbeida med planering av terreng, forstøtningsmurer, utvendige trapper/murer, dekorbetong, asfalt etc.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 000 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

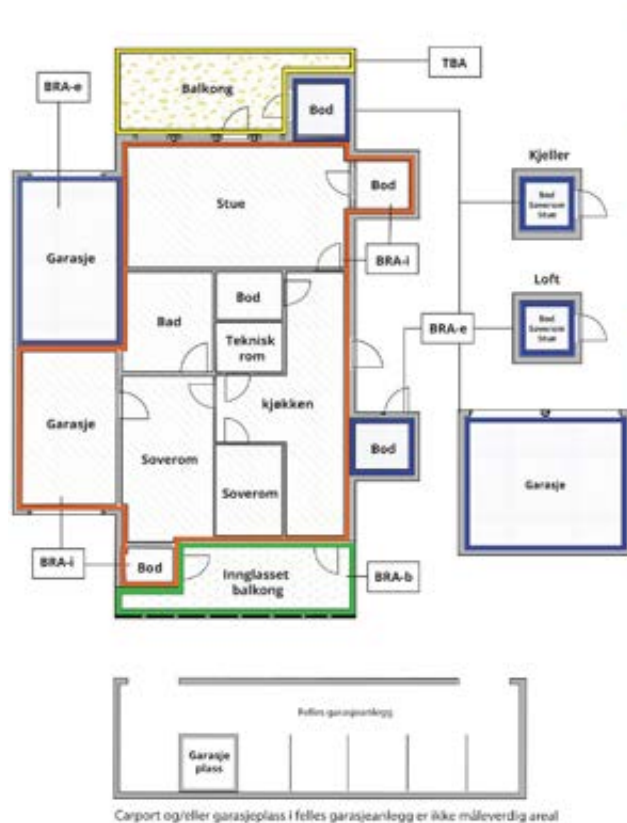
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	130		19	149	14
Kjeller	127	5		132	
SUM	257	5	19		14
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, vinterhage		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom, garasje, bad, bod, bod /kjølerom, stue, teknisk rom/vaskerom	Bod /utvendig tilkomst	

Kommentar

Garasje tilliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i, ihht. målreglene. TBA er arealet for altan/platting, på grunn av snødekke er kun luftealtan og altan ved vinterhage målt opp, platting på bakside er dermed ikke inkludert.

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

I kjeller er det noe variasjon i påføringstykkelser (og dermed noe variasjon i bredde/lengde på huset). Vinterhage/innglassa balkong er med partier som er noe under 1,9 m høyde og dermed ikke måleverdige, arealet som ikke er måleverdig er ca 5 m². Skal arealet i denne boligen nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I hovedetasje er vegg mellom kjøkken og stue fjerna, dette blei i følge eier gjort i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken, og er ikke søknadspliktig endring.

Byggemeldte tegninger har andre romfunksjoner i enkelte rom i kjeller (disponible rom), som befaringsdagen er kjellerstue, soverom og bad. Tilbygd vinter hage har tidligere ikke vært søkt om løyve til. Eier har søkt om bruksendring og løyve til tilbygg vinterhage, og mottatt ferdigattest for dette datert 15.01.26.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Alvin Solem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	296		0	1009.4 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Mostuna 5

Hjemmelshaver

Solem Alvin, Solem Janne Elin Vatne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mosmarka i Ørsta, med utsikt over Ørsta sentrum, fjorden og fjella rundt. Fra eiendommen er det gangavstand til Mosmarka barnehage som ligger i nærområdet, kort vei til tur- og skiterreng. Til Ørsta sentrum er det ca 2 km. Eiendommen ligger med skjerma beliggenhet i enden av gatetun/blindvei og uten gjennomgangstrafikk eller gate/veg passerende på sidene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Reguleringsplan for Mosmarka bustadfelt 2", planid RTK-9404 for oppslag. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Mindre areal (henholdsvis 2 og 15 m²) er i følge planopplysninger fra Ørsta kommune delareal for veigrunn og feilles leikeareal. Det er i reguleringsplan avsatt areal til felles leikeareal mellom takstobjektet (gnr/bnr 18/296) og 18/297.

Om tomten

Tomta er snødekt befaringsdagen. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeida med asfaltert vei/tun, større partier med "dekor-betong" i tun, på deler av trapper/avsatser og mur. Videre er det natursteinsmur i bakkant av tomta, dekt med vegetasjon/beplantning. Forøvrig i hovedsak opparbeida med plenareal, bed/beplantning etc.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger			Ingen		Nei
Ferdigattest bruksendring og tilbygg vinterhage	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	31.10.2025	Dokumenter gjennomgått nevnt under	Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.07.1995		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger vinterhage		Skissert på tegninger fra byggeår, ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	13.09.1994	Dato stempla av kommunen	Gjennomgått	4	Nei
Grunnboksinformasjon	17.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)	17.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Rapport fra eltilsyn 23.02.2015	06.03.2015		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplankart	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	17.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	Ferdig rapport etter tilbakemelding og innspill fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **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 slitasje:** forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

PERSONVERN

NOTATER

[illegible]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0171/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Elin Vatne Solem	Alvin Solem

Gateadresse	
Mostuna 5	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6154

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0171/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte skjevheter på gulv i underetasje på støpt betongplate.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forekomst av sølvkre for 1,5 år sidan på eit lite brukt våtrom i underetasje. Blei behandla med varme, feller og spray. Ingen nye tilfeller.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinterhage: Varme i gulv, spottar i tak, varmelampe i tak og el-støpslar (kontakter).Utført i 2012. Nytt kjøkken 2018: El-arbeid ved nytt kjøkken utført av Tussa Instalasjon.

Arbeid utført av

Tussa Instalasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg 54675001 utført 23.02.2015, avdekket ingen feil. Utført av Elsikkerhet Møre AS, for Mørenett AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinterhage montert på eksisterende terrasse, levert og montert av Glasverkstaden - 2012. Elektriske utført av Tussa installasjon (varme i gulv, spottar i tak, to 1000 W takmontert varmelamper og kontakter). Tømrerarbeid utført av snekker. Tak over inngang, godkjent av Ørsta Kommune 08.11.2001, Ref : 013305/01 - ARKIVSAKSNR. 01/02552. Utført av snekker.

Arbeid utført av

Glasverkstaden og Tussa instalasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVAR. - BRUKSENDRING Bruksendring, Ørsta Kommune - Saksnr. 275/25 Følgende dokument ligg til grunn for godkjenninga: 1. Situasjonsplan, datert 01.09.2025. 2. Fasadeteikningar, datert 13.09.1994, motteke 11.09.2025. Vinterhage på eksisterende terrasse. 3.Disponibel underetasje er nå endret til bad, soverom og kjellarstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

JA. Ørsta Kommune - referanse 25/2481 25/18951 Saksnr. 275/25

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ørsta Kommune, Saksnr.0101/00 - ARKIVSAKSNR : 00/01381. Vedtekte 21.07.2000. UTVIDING AV GARASJE. GNR. 18.295 (NABO). Teknisk sjef godkjenner at tilbygg (garasje) kan førast opp inn til 0,5 meter frå nabogrense, då nabo (18.296) har gitt skriftlig samtykke.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ørsta Kommune - Sluttkontroll og ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikkje for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Har dokumentasjon på dette.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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).

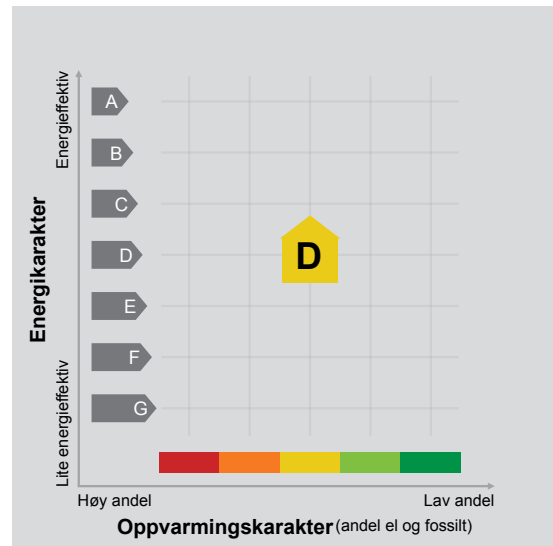
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

Adresse	Mostuna 5
Postnummer	6154
Sted	ØRSTA
Kommunenavn	Ørsta
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18162628
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243220
Dato	29.12.2025



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

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

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

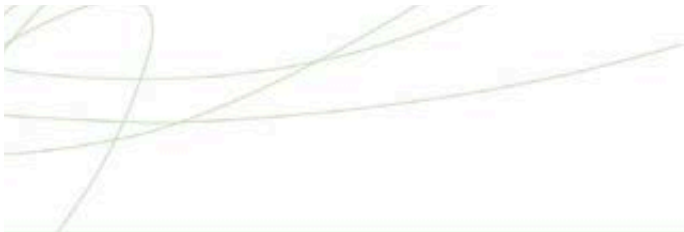
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 701 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 950 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	567 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 277
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

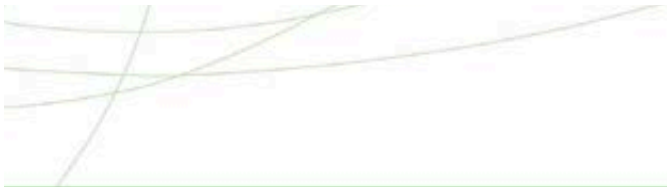
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

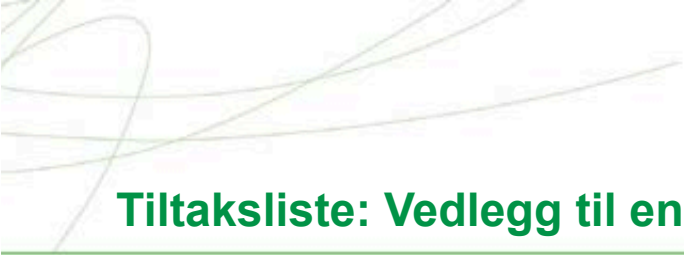
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

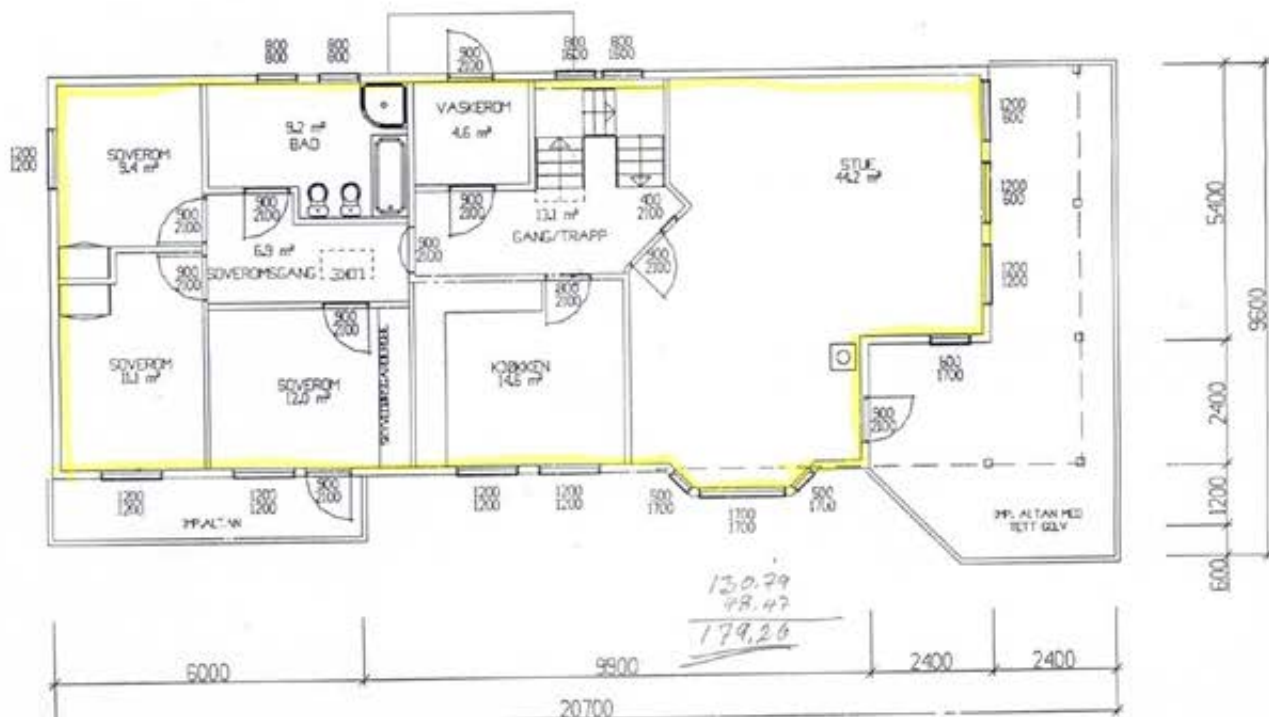
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



VI HAR IKKE MERKNADER
TIL DESSE TEIKNINGAR/PLANAR.

DATO NABOEIGEDOM
6/9 94 ATLE MOE
6/9 94 LEIF ATLE STRAND
7/9 94, OVE MYKLEBUST
6/9 94, DAN ERIK ENGESET
HARIT MOE

CNR. BNR.
18 159

SIGNATUR
Atle Moe

Harit Moe
Ove Myklebust
E. Engeset
Leif Atle Strand



Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett
av Bygningssjefen. Sak BO 94 663
Stemplet teikning, byggjemelding og utskrift av bygningssjefen sitt vedtak skal alltid vere til stades på byggeplassen.

ØRSTA, den 13. 9. 1994

[Signature]
Bygningssjefen i Ørsta

KUNDEOPPLYSNINGER:
BYGGMANNHUS ØRSTA
V/ALVIN SOLEM
650 ØRSTA

PLAN 1 ETASJE
PLAN KJELLER/GRUNN

PROSJEKT : 58701	ARK : 502	MALESTORKE : 1800	REV1	D A T O :
SPELAL HUS 1994		TEGNET AV : RB	REV2	D A T O :
IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING		TEGNET DATO : 100699	REV3	D A T O :

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.



Placere af påklæbte i sømmer med kryd og vilkår som
 er bygningsloven, § 10 (30.7.44)
 Byggeskikning, byggesamfund og anden af byggeskikning
 og/eller vilkår skal altid være til stede på byggeskikning.
 Dato, den 13. 9. 1944
Kenneth J. J. J.
 Bygningsinspektør i Øst

VI HAR VIKKE MERKNADER TIL DESSE TEJNINGSGANG / PLANER
 Dato underskrift Gnr Bnr Signatur
 6/9-44 ATLE MOE 18 159
 6/9-44 LEIF ATLE STRAND
 7/4-44 OVE MYKLEBUST
 6/5-44 JØN ERIK ENGSTED
 HANIT MOE
 fm (702 7445)

Atle Moe
Leif Atle Strand
Ove Myklebust
Jøn Erik Engsted
Hanit Skatjelle Moe

KUNDEPLÆNINGER BYGGMANNENS BESTA VALVING SOLEM ØST	ALLE FASADER	PROJEKT : 53701	ABG. : 501	MAJ 2000 : 1	D A T O : 1
		SPECIAL HUS 004	TRÆST AV : 103	REVI : 1	D A T O : 1
		BYGGE BEGRÆNSET SOM	TRÆST BATO : 103	REVI : 1	D A T O : 1
		ARBEJDSLEDELING	MAJ 2000 : 1	REVI : 1	D A T O : 1
		TILGANGEN FR. LEVERANDØRENS EGENDOM OG MA. IKKE BENYTTES UDEN LEVERANDØRENS TILLADELSE			



Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett
av Bygningssjefen side BD 74 663
Stemplet teikning, byggjemøtting og utskrift av bygningssjefen
sitt vedtak skal alltid vere til stades på bygge-
plassen.

ØRSTA, den 13. 9. 1994

[Signature]
Bygningssjefen i Ørsta

VI HAR IKKE HERRÅDER TIL DESSE
TEIKNINGANE I PLANANE.

DATO NABOEIGEDOM

GNR. BNR. SIGNATUR

6/994 ATHE HØE

18 159

[Signature]

6/9-94 LEIF ATLE STRAND

[Signature]

7/9-94 OVE HYLLEBUST

[Signature]

6/9-94 JØN ERIK ENGET

[Signature]

KARL HØE

[Signature]

KUNDEOPPLYSNINGER:
BYGGEMANNHUS ØRSTA
V/ALVIN SOLEM
650 ØRSTA

UTVENDIG PERSPEKTIV
INNVEDIG PERSPEKTIV

PROJEKT :
58701 504
SPESIAL HUS 1994
IKKE BEREGNET SOM
ARBEIDSTEGNING

ARK :
MALESTØKK :
TEGNET AV :
RE
TEGNET DATO :
100693

REV1
REV2
REV3

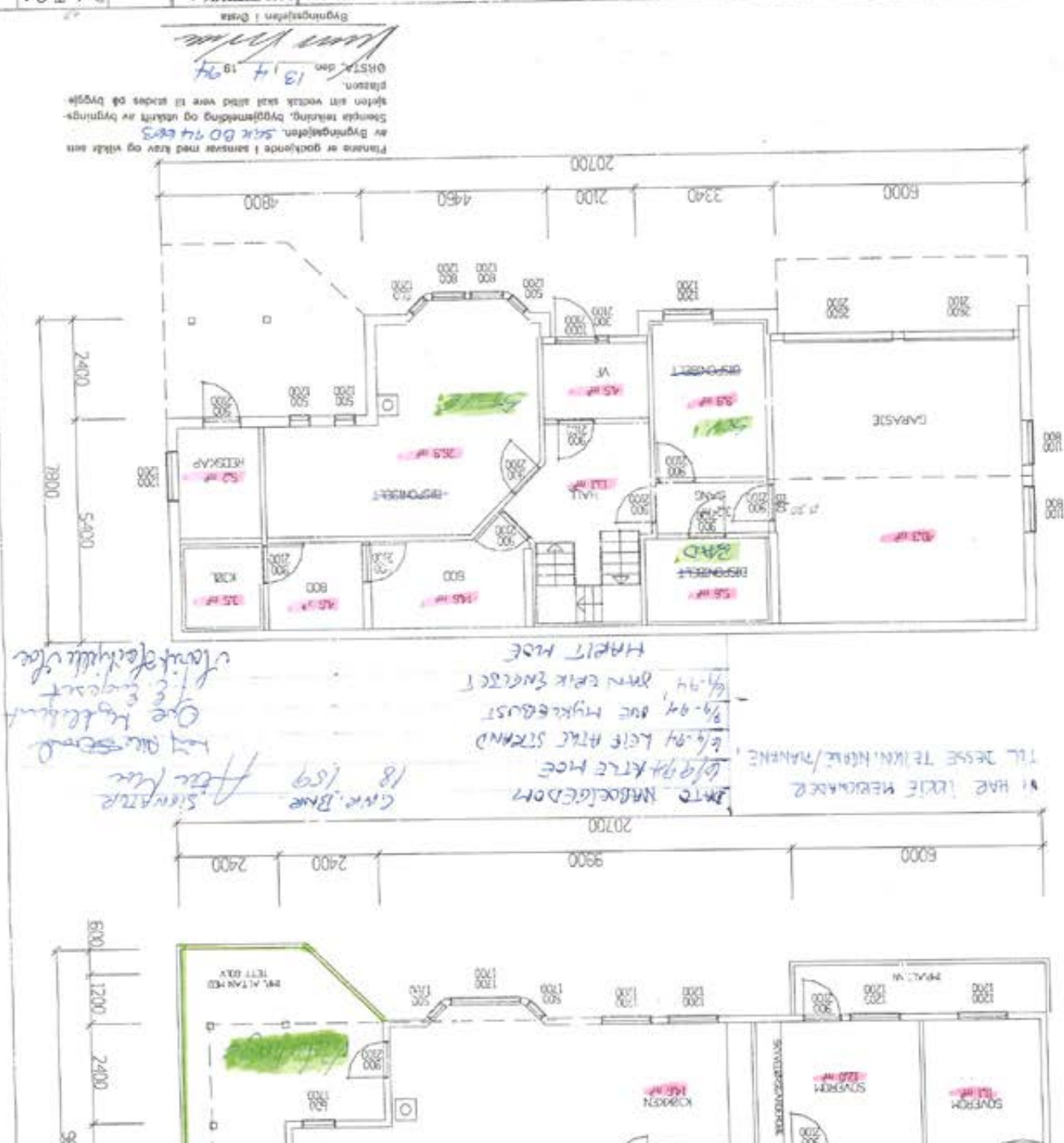
DATO :
D A T O :
D A T O :

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.



ALLE FASADER	PROSJEKT :	ARK :	MALESTOKK :	REV1	D A T O :
	53701	501	1:100	REV2	D A T O :
	SPEJAL HUS 1994	RB	TEINET AV :	REV3	D A T O :
	IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING	TEINET DATO :	100683		
NØRRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.					

KUNDEOPPLYSNINGER		PLAN 1 ETASJE		PROSJEKT : 58701		AREAL : 502		MÅLSTØKK : R00		REVI1		D A T O :	
BYGGMANNHUS ØSTA		PLAN KJELLER/GRUNN		SPELAL HUS 1994		TRENET AV : R8		REVI2		D A T O :			
V/ALVIN SOLHEIM				ARBEIDSTEKNING		TRENET DATO : 100693		REVI3		D A T O :			
690 ØSTA													





Eiendom: 18/296
Adresse: Mostuna 5
Dato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000

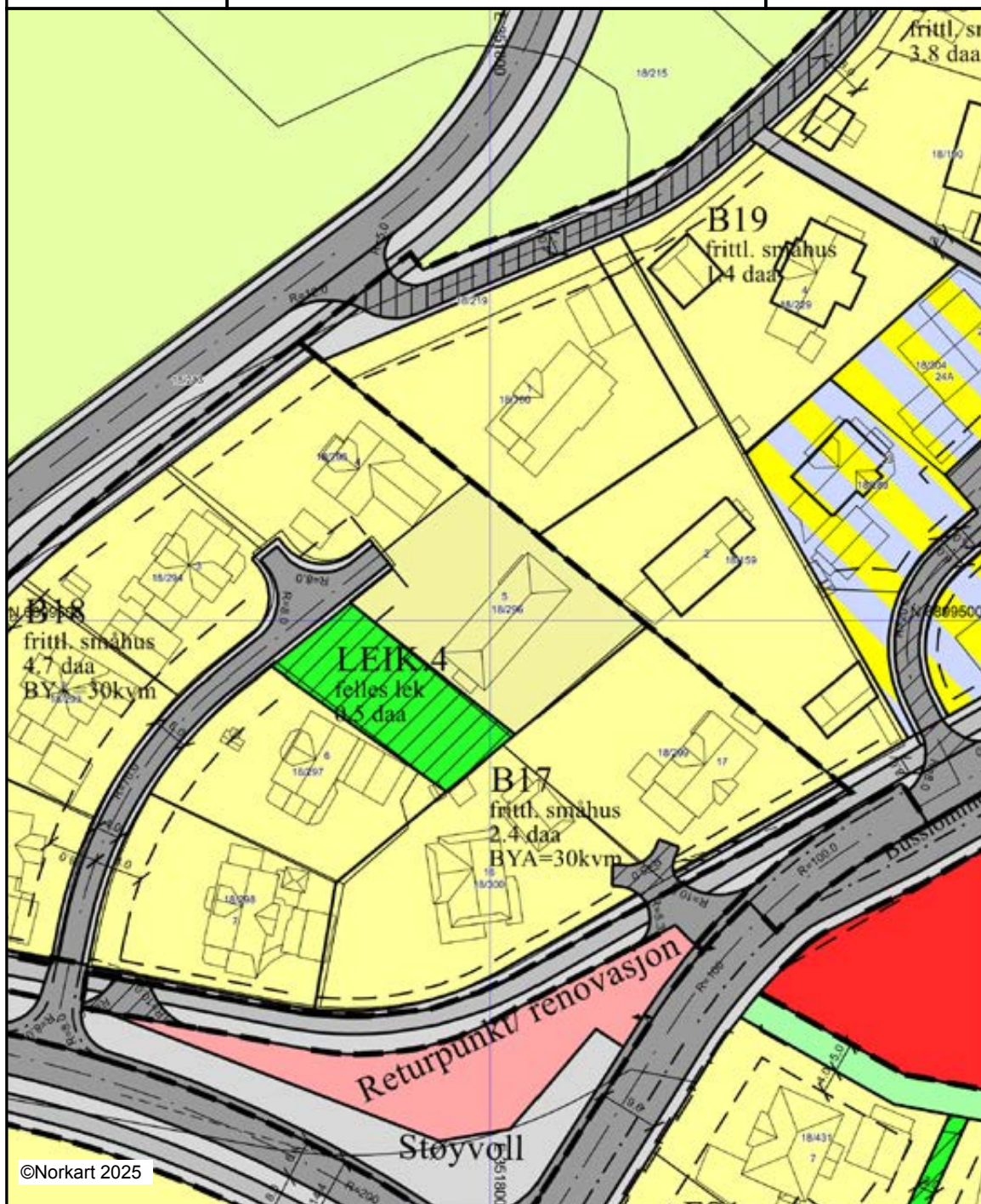


-

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendom: 18/296
Adresse: Mostuna 5
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Offentleg barnehage
-  Allmennyttig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 3)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Turveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

-  Privat veg
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

-  Bustad/Forretning

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 12)

-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

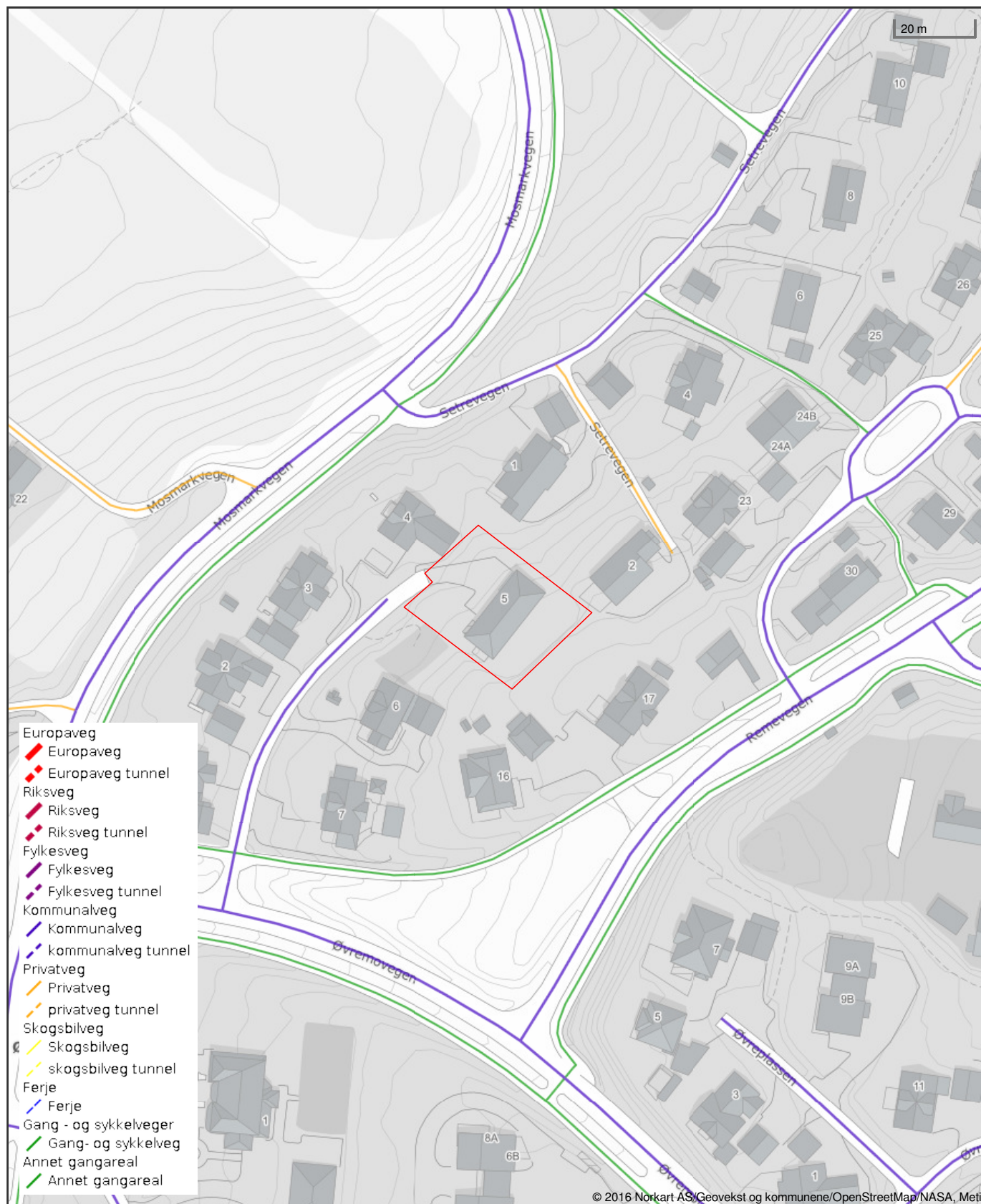
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i plan
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 18/296//



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.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - fremtidig
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealfomål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Mostuna 5 - Nabolaget Mosmarka/Mo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Mosmarkvegen Øvremovegen Linje 342	2 min  0.2 km
 Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	7 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 5 min 

Skoler

Velle skule (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	20 min  1.9 km
Vikemarka skule (1-4 kl.) 136 elever, 9 klasser	22 min  1.9 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 383 elever, 32 klasser	17 min  1.6 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	20 min  1.8 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	15 min  11.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

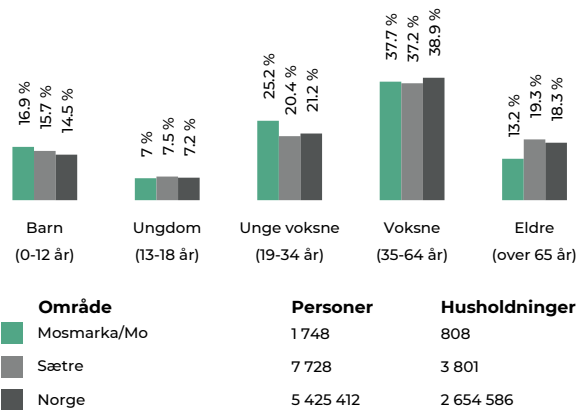
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mosmarka barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min  0.4 km
Krokedalen barnehage (0-5 år) 57 barn	13 min  1.2 km
Kvitveisen barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min  1.5 km

Dagligvare

Kiwi Ørsta	11 min 
Eurospar Ørsta	21 min 



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

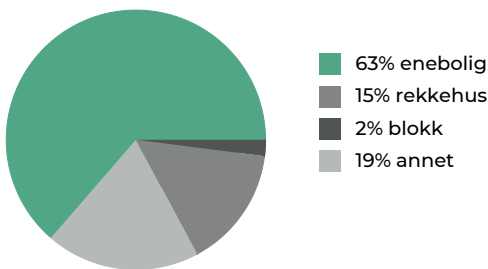
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Liadal skule ballbinge	8 min 🚶
Ballspill	0.7 km
⚽ Utstillingsplassen	18 min 🚶
Fotball	1.6 km
🚴 Aktiv trening Ørsta	4 min 🚲
🚴 Topp Trening Ørsta	5 min 🚲

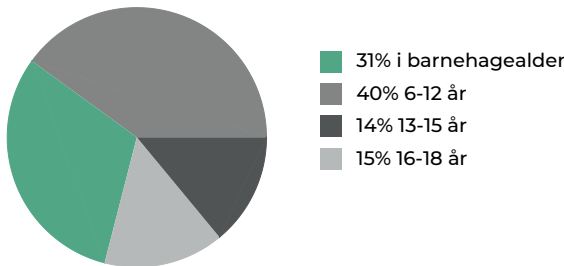
Boligmasse



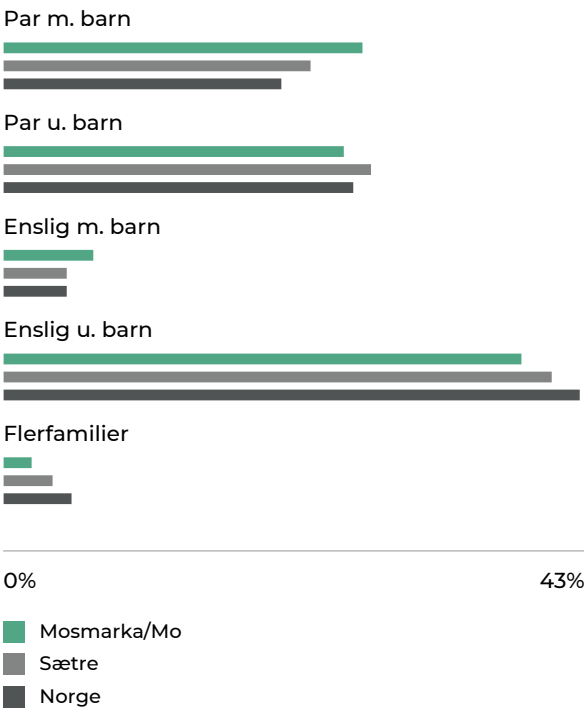
Varer/Tjenester

📍 ALTI Ørsta	4 min 🚶
📍 Apotek 1 Ørsta	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

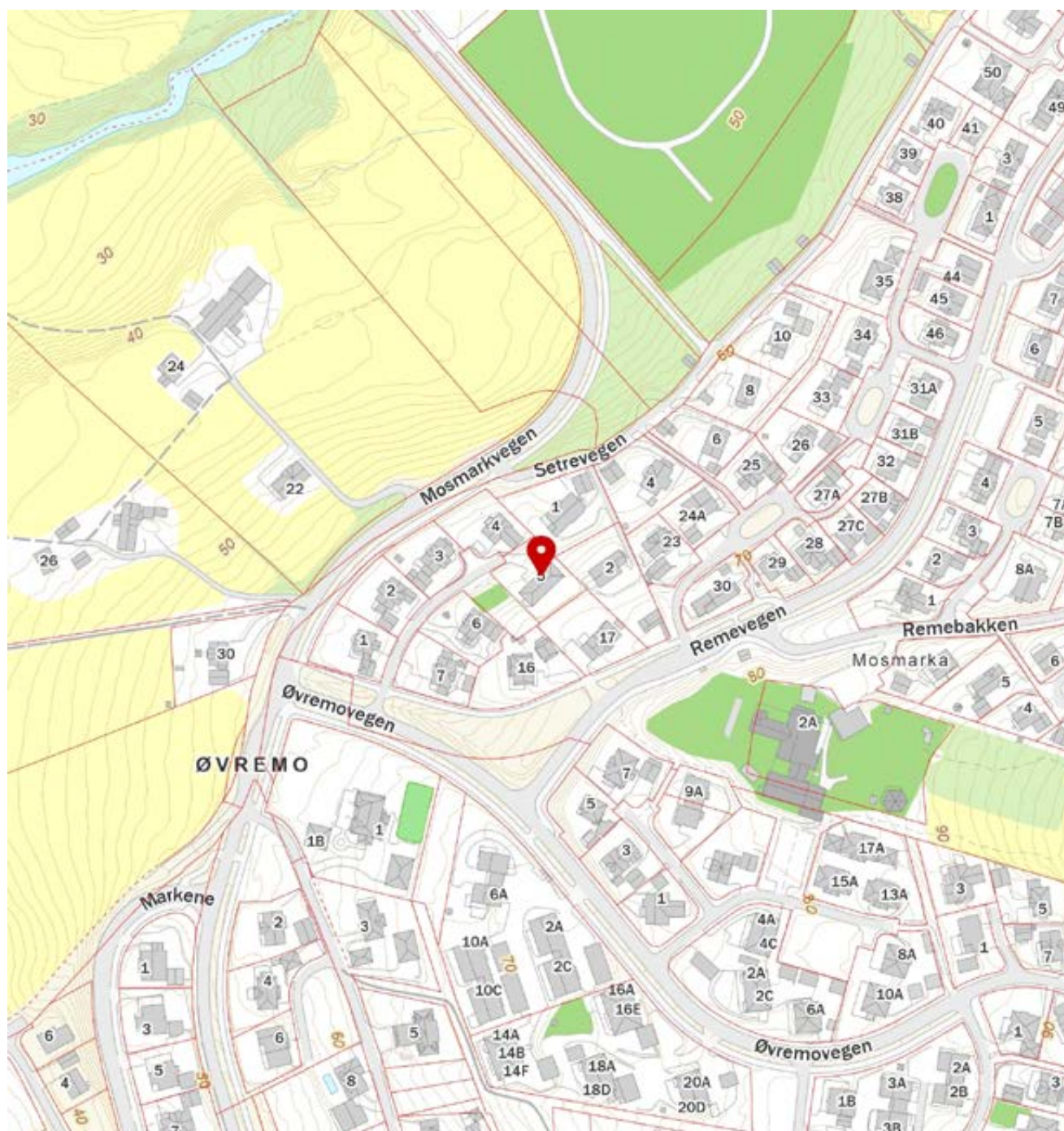
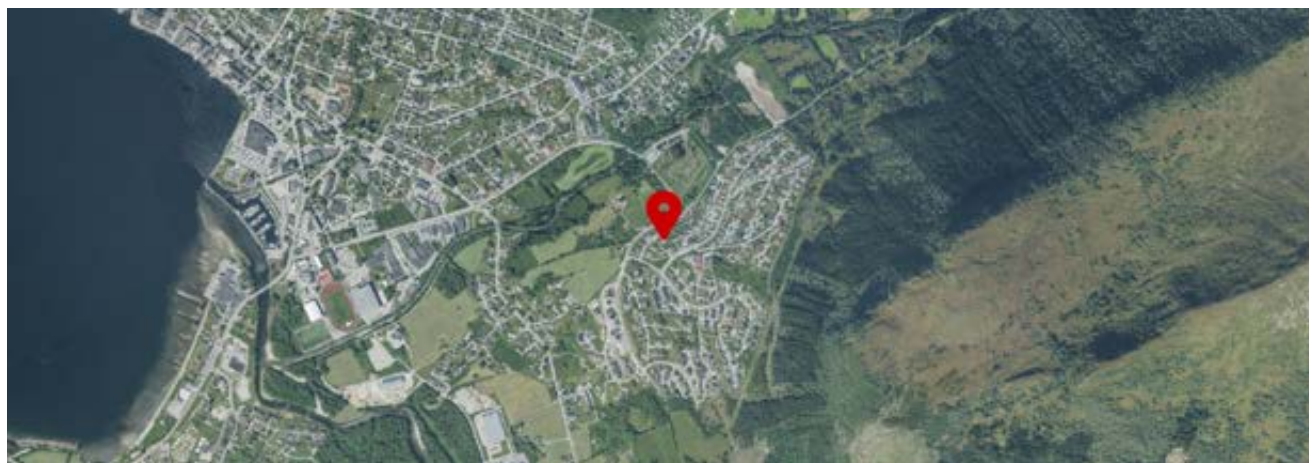


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

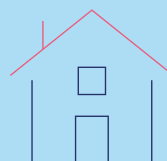
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0171/25

Adresse: Mostuna 5, 6154 ØRSTA, gnr. 18, bnr. 296 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/