

Nillemarka 8A

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr. 4 190 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 117/123 kvm
Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Nillemarka 8A

Luftig og moderne leilighet med solrik terrasse |
Carport | Fin utsikt |

Adresse	Nillemarka 8A 6154 ØRSTA
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 307 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 250,-
BRA-i/BRA Total	117/123 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2019
Soverom	2
Etasje	2

En innbydende leilighet fra 2019 i et attraktivt nabolag, hvor moderne komfort og praktiske løsninger går hånd i hånd. Boligen strekker seg over to etasjer og har en gjennomtenkt planløsning.

Leiligheten er oppgradert og fremstår lys, moderne og velholdt – Her kan du flytte rett inn, finne deg til rette og bare nyte. Kjøkken og stue er boligens naturlige samlingspunkt, med god takhøyde som gir en luftig og romslig følelse. Her er det godt med plass til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Carport med utebod følger, og gir både en bekvem parkeringsløsning og ekstra oppbevaringsplass.

På baksiden finner du en hyggelig terrasse med gode solforhold, perfekt for late sommerdager, måltider utendørs eller en rolig kaffekopp i solen.

Et hjem å trives i.

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF/Partner
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	41
Vedlegg	44
Budgivning	112

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

Boligen ligger i Nillemarka, i Mosmarka byggefelt. Ca. 2 km fra Ørsta sentrum.
Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde.

10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

ADKOMST

Det er asfaltert tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA

OPPDRAKSNUMMER

3-0133/26

SELGER

Silje Skjåstad Lid

Daniel Helset

MATRIKKE

Gårdsnummer 18, bruksnummer 533, seksjonsnummer 20, , ideell andel 1/1.

i Bustadsameige Gnr.18 Bnr. 533 i Ørsta med orgnr.: 926275356 i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 5.323 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er asfaltert tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

SAMEIEBRØK

1/22

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2026. utført av Jan Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENTER

Boligen er oppført med betongsåler på fast bæredyktig grunn, gulv på grunn av betong og grunnmur av betong som er utvendig tilbakefylt til gulvnivå i bakkant og avtrappende mot inngangssiden.

Etasjeskillere er av trebjelkelag med brann- og lydisolering mellom leiligheter.

VEGGKONSTRUKSJON

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig beiset, liggende bordkledning.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med tretakstoler/pulttakstoler, varme raftekott og kombinert undertak og vindsperre, og taket er tekket med betongtakstein med diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall, vindskier er i treverk, og det er montert takstige.

VINDU OG DØRER

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass, og det er malt hovedytterdør med 2-lags glass samt malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Utvendig er det altan i impregnert tre med trekkverk, dels overbygd, samt en platting på terreng inntil boligen med trekkverk og levegger mot gate.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Takteking: Det er begynnende mose på tak.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler vannbrettbeslag over vindu, uten overbygg. Noe som gir fare for fukt inntrenging i konstruksjoner, men ikke observert noe ved befaring.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater på altan/rekkverk.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater på altan/rekkverk.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (krav < 2 cm).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (1,00 meter).

- Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Overflater gulv: Vaskerom

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

- Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk: Vaskerom

Avvik: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt, på vegger i vaskerommet.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Plast rør er merket med tusj, bruk av tape og sprittusj direkte på PEX-rør, PEX-rør skal ikke komme i kontakt med løsemidler (jf. flere produsenter og Sintef Byggforsk).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

- Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, pga av vegg antatt med 198 mm stenderer og med tekniske installasjoner/ brannvegg fra underliggende seksjon.

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400:

2022 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon. Installasjonen er datert: 13.12.2019. Automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: ØB Rør

Beskrivelse: Service på varmtvannstank og justering av vanntrykk.

Pkt. 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

Firmanavn: Egset Ventilasjon

Beskrivelse: Varmepumpe kjøpt på megafilis i Ålesund og montert i 2022. Montert av fagperson, men ikke dokumentert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ventilasjon: Har hatt inne firma som driver med balansering og rens av ventilasjons anlegg. Hadde også Norgeshus innom der de åpnet en kanal og tok ut en propp som var glemt fra da huset ble overtatt.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Platting på bakside er bygd selv, bod i carport er kledd og isolert selv og luke til garasjeloft er satt i selv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmann fra Mulvik 31.08.2026

Pkt. 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

25. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: "Hage" der som vi har bygd platting disponeres av seksjonen.

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

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: ØB Rør

Beskrivelse: Service på varmtvannstank og justering av vanntrykk.

Pkt. 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.

Firmanavn: Egset Ventilasjon

Beskrivelse: Varmepumpe kjøpt på megafilis i Ålesund og montert i 2022. Montert av fagperson, men ikke dokumentert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ventilasjon: Har hatt inne firma som driver med balansering og rens av ventilasjons anlegg. Hadde også Norgeshus innom der de opnet en kanal og tok ut en propp som var glemt fra da huset ble overtatt.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Platting på bakside er bygd selv, bod i carport er kledd og isolert selv og luke til garasjeloft er satt i selv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmann fra Mulvik 31.08.2026

Pkt. 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

25. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: - "Hage" der som vi har bygd platting disponeres av seksjonen. - Vi har tidligere hatt problem med at

verandadøra ha vore vanskeleg å opne/lukke. Verandadøra har vore reklamert på og Norgeshus har forsøk å reparere den. Den fungerer som den skal no, men blir det problem igjen vil Norgeshus komme på ny synfaring og fikse den. Har dette på e-post.

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:

2022:

- Det er installert luft-til-luft varmepumpe, mars 2022

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Det er installert luft-til-luft varmepumpe, mars 2022

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for BT1 – Mosbakkane, datert 26.01.2017, er eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Detaljreguleringsplan for BT1 – Mosbakkane

"4.1.2 Konsentrert bustad (BKS):

a) I område merka BKS 1-3 kan det oppførast:

-Rekkehus eller kjeda hus i samanhengande bygning

-Vertikaldelte og/eller horisontaldelte hus

-Kjeda bustadhus og garasjar.

I tillegg kan det førast opp garasjar/carport, buer og liknande.

b) Innan områda BKS1 og BKS2 kan det totalt etablerast 22 nye bueiningar.

c) I område BKS1-3 skal mønehøgde/øvre gesims ikkje overstige 9,0 m. Ved flate tak skal gesimshøgda ikkje overstige 10,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

d) For bygg med heis kan ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak overstige maks gesims og mønehøgde. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.

e) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate bebygd areal" (BYA) slik:

Område BKS 1 Max %-BYA = 45%

Område BKS 2 Max %-BYA = 50%

Område BKS 3 Max %-BYA = 40%

f) Kvar bueining skal ha 2 parkeringsplassar, der minst ein er som garasje/carport.

g) Det skal settast av min. 20 m² minste uteoppholdsareal (MUA). Arealet kan samlast til eit fellesareal for fleire einingar.

h) Innan BKS1 og 2 kan det berre etablerast avkøyrslar i samsvar med avkøyrslépilar i plankartet. BKS3 skal ha tilkomst til f_SKV4.

i) Det skal leggjast særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggjast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.

j) Med heimel i § 27-5 i Plan- og bygningslova vert alle nye bygningar innfor område omfatta av konsesjon for fjernvarmeanlegg pålagt tilknytingsplikt. Tilknytingsplikta gjeld ikkje bygningar som ikkje er tiltenkt varig opphald og som ikkje skal ha oppvarmingssystem. Siktemålet er at alle nye bustader/bygg innfor konsesjonsområdet skal knytast til fjernvarmeanlegget dersom dette vert etablert med tilstrekkeleg kapasitet. For bygningar som ligg slik til at dei ikkje kan forsynast på ein økonomisk forsvarleg måte, kan konsesjonshavaren søkje om fritak for leveringsplikta. Konsesjonshavaren skal ha høve til å kome med merknader til alle byggesaker innfor konsesjonsområdet."

Kommuneplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, datert 11.06.2015, viser at eiendommen ligger i et område

avsatt til boligbebyggelse.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ørsta kommune.

OPPVARMING

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, mars 2022 og er ca. 4 år. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

Mulighet for å sette inn peis til vedfyring.

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Seksjonen har carport på 20,3 m².

Det er asfaltert tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

Parkering i carport og 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

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nillemarka, gnr.18 /bnr.533, datert 14.06.2024, med følgende merknader:

"Generelle merknader

1. Det skal monterast skilt med husnummer for kvar seksjon jf. matrikkelforskrifta § 57 (2).

Det er ikkje gitt opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert

såleis føresett utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet."

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Dette gjelder rommet som er brukt til vaskerom/teknisk rom som er godkjent som bod i bygningstegninger.

Andre etasje er brukt som loftstue, men er godkjent i bygningstegningene som bod.

Kommunen vil kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010 da tegninger er datert 10.06.2011, og dokumentasjon skal foreligge hos utbygger, det er følge eiendomsregisteret gitt ferdigattest.

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

INNHold

Etasje:

BRA-i 97 kvm: Hall m/trapp, bad og vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken

BRA-e 6 kvm: Utv.bod og carport

TBA 53 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 20 kvm: Trapperom, tv-stue, bod og kryperom

STANDARD

LEILIGHET - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkenet har Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i kompositt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer og annet utstyr består av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater med LED-downlights. Badet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv samt plastsluk. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett med vannstopper system og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater, og taket har himlingsplater. Det er plastsluk. Rommet har arbeidsbenk med innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon.

OVERFLATE

Gulv: laminat, fliser og belegg.

Vegger: malte, glatte flater.

Himling: himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon, med aggregat på bod på loft.

- Varmesentral: Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Boligen har også elektrisk oppvarming, mulighet for vedfyring og varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom i kjeller.

- Varmtvannstank: Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: Det er ordinært elektrisk anlegg. Installasjonen er datert 2019, og automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap.

- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Hall m/trapp, bad og vaskerom, soverom, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 6 m² Utv.bod og carport.

99. etasje

BRA-i: 20 m² Trapperom, tv-stue, bod og kryperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tomte arealet gjelder for hele sameiet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Det er tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Svar: Ja.

Kommentar: Rømningsvei via vindu på loft er i henhold til gjeldene krav, B: 0,97m (Krav = 0,50m) + H: 0,67 m (Krav = 0,60m) = 1,65m (krav = 1,50m). Viser til BYGGFORSK 520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming. Det kan gjøres ved at stigen monteres i tilstrekkelig avstand til vindu i underliggende etasje, eller ved at underliggende vindu utføres med brannmotstand E15 når begge plan er samme branncelle, evt få dokumentasjon fra utbygger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

VERDITAKST

Kr 4 050 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 487,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 9 397,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

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

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 250,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer brøyting av innkjørsel vinterstid, felles strøm, serviceavtale for heis, husforsikring, dugnad, drift av sameiet, fremtidig vedlikehold/påkost/oppgradering.

Ny eier må betale doble felleskostnader første mnd., dvs. kr. 2 500,-.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 185 880,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 743 519,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 307 740,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1902/900049-2/57 18.04.1902 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1910/900075-1/57 09.07.1910 BESTEMMELSE OM BEITERETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1915/901560-1/57 20.02.1915 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Ørsta Elverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

2000/5202-26/57 12.12.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettshavar: TUSSA NETT AS

1936/233-3/57 08.02.1936 UTSKIFTING
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1943/1113-1/57 24.12.1943 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1945/98-1/57 19.02.1945 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1954/3325-1/57 16.12.1954 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1958/30-1/57 09.01.1958 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1959/302-1/57 10.02.1959 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1962/187-1/57 22.01.1962 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1962/3640-1/57 24.12.1962 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1963/990018-3/57 31.01.1963 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

2000/5202-29/57 12.12.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettshavar: TUSSA NETT AS

1964/72-1/57 10.01.1964 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1974/282-1/57 23.01.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1985/494-1/57 31.01.1985 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

1992/1309-1/57 31.03.1992 JORDSKIFTE
Jordskiftesak nr.25/84 - krav om bruksordning på Mosætra.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1520 GNR: 18 BNR: 533

GRUNNDATA
2019/17529-1/200 04.01.2019 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/22

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
03.09.2026

FORSIKRINGSSKAP
Storebrand Forsikring

POLISENUMMER
9820112

OM SAMEIET
Sameiet har mottatt nabovarsel. Nabovarselet gjelder Nillemarka 4 - "Bygging av einebustad med framtidig mulighet for utleigedel."

ANDEL FORMUE
Kr. 3 663,- pr. 09.09.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det er foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: hn@notar.no
Mobil: 986 40 812

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen

om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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.

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.

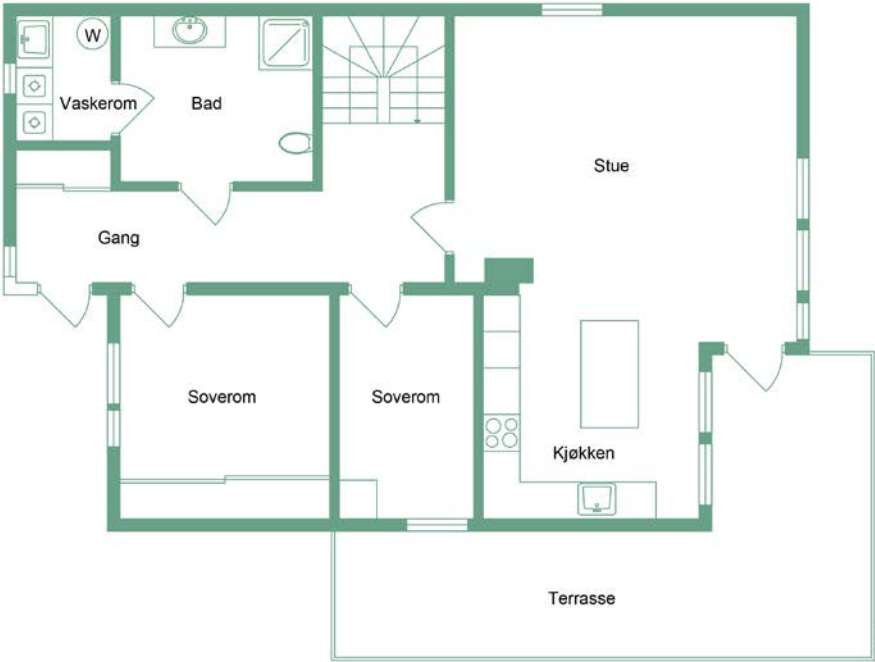
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Nillemarka 8A

1 Etg

notar.no

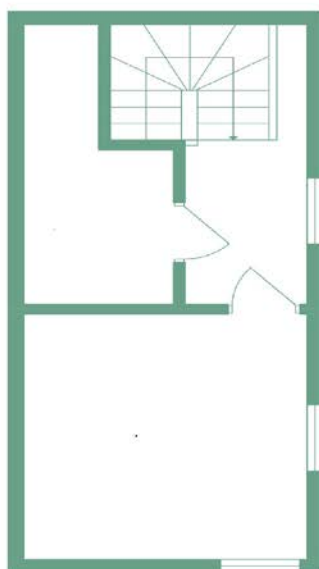
@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning

notar



Nillemarka 8A

Loft

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

NILLEMARKA 8A

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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

 Boligbygg med flere boenheter

 Nillemarka 8 A, 6154 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 18, bnr. 533, snr. 20

Markedsverdi

4 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 14495-2039

Eiendomsverdi ref nr: TW8333

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan Norvald
Jønsson



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er ca. 7 år, og fremstår som ny, med normal bruk slitasje. Betongsåler på fast bæredyktig grunn. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong, utvendig tilbakefylt til gulvnivå plan 2 i bakkant, avtrappende til null i fremkant ved inngang leilighet i nedre plan. Over terreng er yttervegger av bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Etasjeskillere av trebjelkelag med brann-/lyd-isolering mellom leiligheter. Takkonstruksjon av tretakstoler, varme raftekott, kombinert undertak og vindsperre. Takteking av betongtakstein. Takrenner, takstige. Ifølge tegninger er energimerking C.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå, pga manglende stige og sikkerhet. Takrenner og nedløp er av metall, og vinds kier er i treverk. Takstige. Pult-takstoler/tresperre, og med undertak, loddbord og vinds kier av trebord i malt utførelse. Lukket takkonstruksjonen. Vurdert jamfør tegninger, visuelt i kryprom. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Bord kledning ført nærmere bakken enn 15 cm, det bør foretas lokal utbedring med tanke på vedlikehold. Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Altan på ca. 17 m², i impregneret tre, med ståendespile trerekkeverk med høyde 1,03 meter, dels overbygd. Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen, trerekkeverk med høyde 0,91 meter, og levegger mot gate. Seksjonen har utv.bod på ca. 5,6 m², og carport på 20,3 m². Det er stigeluke og lagerrom på kryp loft. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/Carport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat, fliser og belegg. Veggene har malte, glatte flater og himlingen er kledd med himlingsplater, og en del LED -Downlights i tak. Etasjeskille er et trebjelkelag, som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelses tidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i h.etg. og er et normal forventet avvik.Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010 da tegninger er datert 10.06.2011, og dokumentasjon skal foreligge hos utbygger, det er følge eiendomsregisteret gitt ferdigattest. Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Evt. montering av ildsted må søkes om, og monteres av godkjent montør. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte 1-speils dører, dør fra gang til stue med glass. Det er ikke observert, eller opplyst om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m²:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak, med LED-downlights. Veggene har malte plater(ikke våtroms plater). Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til

ca. 20mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Badet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vaskerommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Vegger på vaskerom mangler vanntett sjikt, da det er montert MDF-plater på vegger. Kommentar fra Din Bolig: "På bod leverer vi som standard belegg med en oppbrett mot vegg (som fungerer som vanntett sjikt/membran), og rommet har sluk. Rommet er selt og levert som bod, ikke et vaskerom.»

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett (vannstopper system), dusjvegger/hjørne, og på teknisk bod arbeidsbenk innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i garderobe, med måleresultat < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt i vegg bak våtsone da det ikke er fysisk mulig pga mye rør i veggkonstruksjoner, påvist med veggskanner, fukt målinger er med stikk prøver og overflatesøk, ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er balansert ventilasjon, med aggregat på bod på loft. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år. Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Varme:

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, mars 2022 og er ca. 4 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad.

EL-anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 2022 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon. Installasjonen er datert: 13.12.2019. Automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er < 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Branntekniske forhold:

Rømningsvei via vindu på loft er i henhold til gjeldene krav, B: 0,97m (Krav ≥ 0,50m) + H: 0,67 m (Krav ≥ 0,60m) = 1,65m (krav ≥ 1,50m). Og er godkjent.

Viser til BYGGFORSK 520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming. Det kan gjøres ved at stigen monteres i tilstrekkelig avstand til vindu i underliggende etasje, eller ved at underliggende vindu utføres med

Beskrivelse av eiendommen

brannmotstand E 15 når begge plan er samme branncelle, evt få dokumentasjon fra utbygger.

Det er ikke montert utvendig rømmningsvei/stige fra loft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	4 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

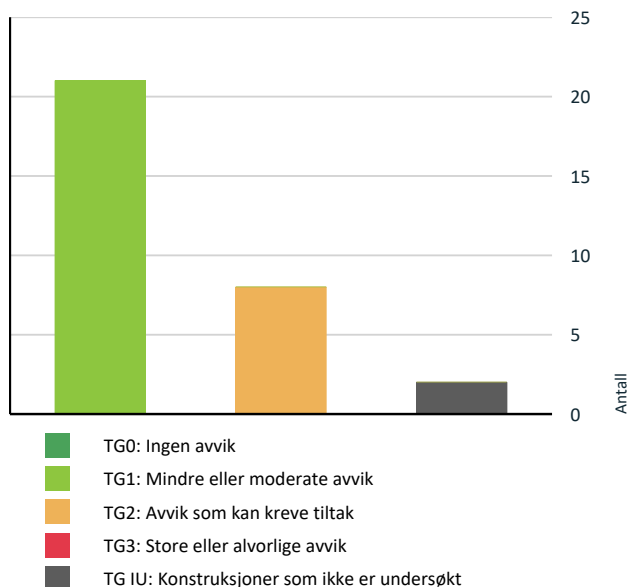
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Overflater gulv: Vaskerom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk: Vaskerom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel her er ca. 22° og type takteking (middels ru) tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (krav < 2 cm).
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (1,00 meter).
- ! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 9,1 m² og Vaskerom 3,7 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2019

Kommentar

Iflg. EDR/eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå, pga manglende stige og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er begynnende mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking bør vaskes/rengjøres for mose jevnlig.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel her er ca. 22° og type takteking (middels ru) tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pult-takstoler/tresperre, og med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Lukket takkonstruksjonen. Vurdert jamfør tegninger, visuelt i kryprom.

Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Bord kledning ført nærmere bakken enn 15 cm, det bør foretas lokal utbedring med tanke på vedlikehold.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler vannbrettbeslag over vindu, uten overbygg. Noe som gir fare for fukt inntrenging i konstruksjoner, men ikke observert noe ved befaringsgang.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det må påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling, og mulig lokalt utskiftninger. Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.

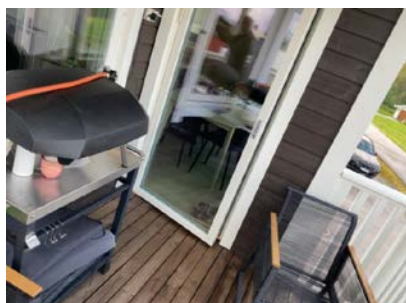


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

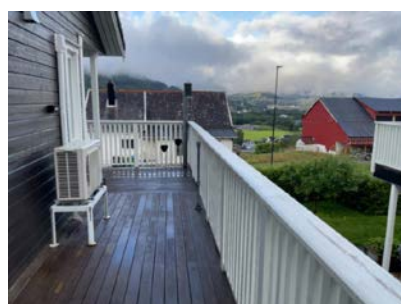
Altan på ca. 17 m², i impregneret tre, med ståendespile trekkverk med høyde 1,03 meter, dels overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater på altan/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling må til.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen, trekkverk med høyde 0,91 meter, og leegger mot gate.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater på altan/rekkverk.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (krav < 2 cm).
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (1,00 meter).

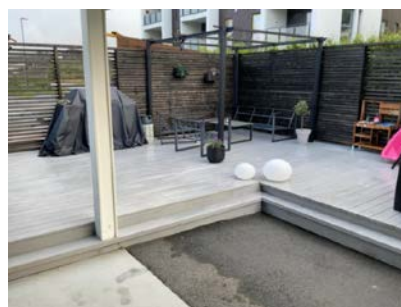
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling må til.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet



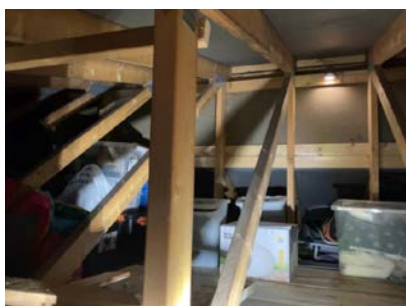
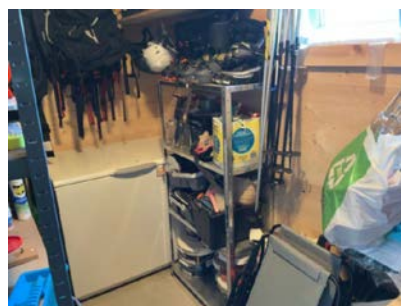
Værslitt, rekkverkshøyde målt til 0,91 meter, og avstanden mellom liggende spiler er > 2 cm.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Seksjonen har utv.bod på ca. 5,6 m², og carport på 20,3 m². Det er stigeluke og lagerrom på kryp loft. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/Carport.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, fliser og belegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater og himlingen er kledd med himlingsplater, og en del LED-Downlights i tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag, som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelses tidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i h.etg. og er et normal forventet avvik.



Radon

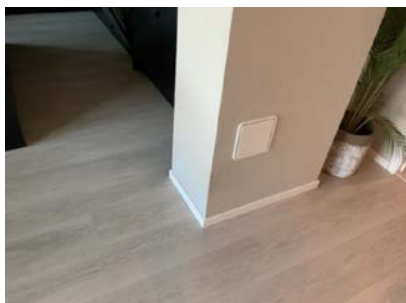
Beskrivelse

Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010 da tegninger er datert 10.06.2011, og dokumentasjon skal foreligge hos utbygger, det er følge eiendomsregisteret gitt ferdigattest.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Evt. montering av ildsted må søkes om, og monteres av godkjent montør.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils dører, dør fra gang til stue med glass.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert, eller opplyst om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befarings.

VÅTROM

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling: Baderomsdel

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak, med LED-downlights.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling: Vaskeromsdel

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har malte plater(ikke våtroms plater). Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 1 Overflater gulv: Bad

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 2 Overflater gulv: Vaskerom

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

Vanntett sjikt, membran og sluk: Bad

Beskrivelse

Badet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vaskerommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk: Vaskerom

Beskrivelse

Vegger på vaskerom mangler vanntett sjikt, da det er montert MDF-plater på vegger.

Kommentar fra Din Bolig: "På bod leverer vi som standard belegg med en oppbrett mot vegg (som fungerer som vanntett sjikt/membran), og rommet har sluk. Rommet er selt og levert som bod, ikke et vaskerom.»

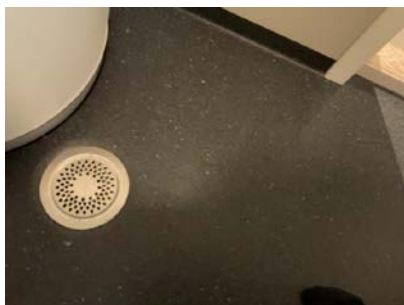
Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt, på vegger i vaskerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er begrenset vannsøl på vaskerom, evt sprut beskyttelse ved skyllekar, rommet fungerer med avviket. Kan med fordel monter sprutbeskyttelse ved skylle kar.



ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett (vannstopper system), dusjvegger/hjørne, og på teknisk bod arbeidsbenk innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD 9,1 M² OG VASKEROM 3,7 M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

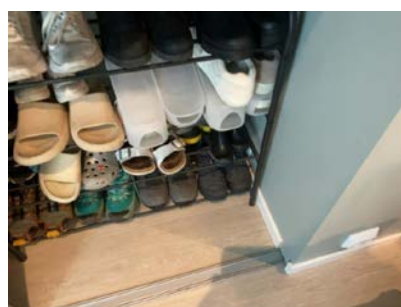
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i garderobe, med måleresultat < 7 , dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt i vegg bak våtsone da det ikke er fysisk mulig pga mye rør i veggkonstruksjoner, påvist med veggskanner, fukt målinger er med stikk prøver og overflatesøk, ingen avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, pga av vegg antatt med 198 mm stenderer og med tekniske installasjoner/ brannvegg fra underliggende seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



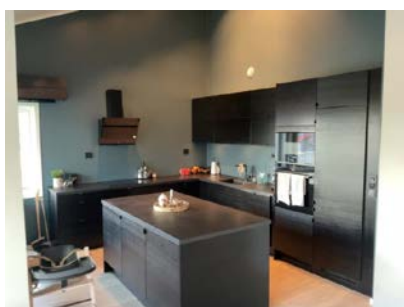
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 37,6 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitvarer og annet utstyr: kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN 37,6 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Plast rør er merket med tusj, bruk av tape og sprittusj direkte på PEX-rør, PEX-rør skal ikke komme i kontakt med løsemidler (jf. flere produsenter og Sintef Byggforsk).

Konsekvens/tiltak

- Plast rør som er merket med tusj, bør overvåkes ved å kikke i rør-skap, f.eks en gang pr. år. Evt. at utførende rørlegger fjerner og merker på forsvarlig på nytt.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, med aggregat på bod på loft. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år, eier har hatt abonnement.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, mars 2022 og er ca. 4 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 2022 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon. Instalasjonen er datert: 13.12.2019. Automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er < 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Rømningsvei via vindu på loft er i henhold til gjeldene krav, B: 0,97m (Krav $\geq 0,50$ m) + H: 0,67 m (Krav $\geq 0,60$ m) = 1,65m (krav $\geq 1,50$ m). Og er godkjent.

Viser til BYGGFORSK 520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming. Det kan gjøres ved at stigen monteres i tilstrekkelig avstand til vindu i underliggende etasje, eller ved at underliggende vindu utføres med brannmotstand E 15 når begge plan er samme branncelle, evt få dokumentasjon fra utbygger.

Det er ikke montert utvendig rømningsvei/stige fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.



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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidpunktet. Takvinkel her er ca. 22° og type takteking (middels ru) tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (krav < 2 cm).
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (1,00 meter).
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/117 m²

Boligbygg med flere boenheter : Hall m/trapp,
Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod,
Carport 20,3 m², Trapperom, TV-stue, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

4 050 000

Konklusjon markedsverdi

4 050 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvrelida 2B ,6154 ØRSTA 122 m ² 2013 2 sov	09-06-2026	3 950 000	4 500 000		4 500 000	36 885
2 Øvremovegen 8A ,6154 ØRSTA 97 m ² 2013 3 sov	08-04-2026	3 190 000	3 550 000	219	3 550 219	36 600
3 Øvrelida 2A ,6154 ØRSTA 122 m ² 2013 3 sov	01-06-2026	3 850 000	4 450 000		4 450 000	36 475
4 Nillemarka 6B ,6154 ØRSTA 117 m ² 2019 2 sov	11-08-2025	3 890 000	4 250 000		4 250 000	36 325
5 Øvremarka 3A ,6154 ØRSTA 90 m ² 2012 2 sov	01-10-2025	2 990 000	3 510 000	11 333	3 521 333	36 302
6 Nillemarka 8B ,6154 ØRSTA 119 m ² 2019 2 sov	14-11-2024	4 000 000	3 800 000		3 800 000	31 933
7 Øvremarka 7A ,6154 ØRSTA 92 m ² 2014 2 sov		2 900 000	2 810 000	17 330	2 827 330	30 732
8 Øvremovegen 12A ,6154 ØRSTA 122 m ² 2013 3 sov	14-06-2026	3 800 000	3 700 000		3 700 000	30 328

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	4 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	27 330
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring og brøyting	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Carport og terrasse	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

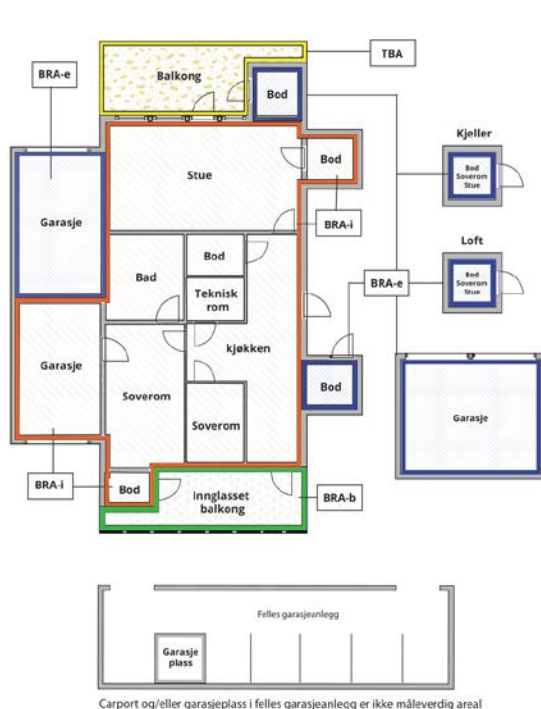
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 bod
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 målverdig 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 byggtetnisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	97	6		103	53		103
Loft	20			20		12	32
SUM	117	6			53	12	135
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp 17,8m ² , bad 9,1 m ² og vaskerom 3,7 m ² , soverom 13,2 m ² , soverom 8,6 m ² , stue/kjøkken 37,6 m ²	Utv.bod 5,6 m ² , carport 20,3 m ²	
Loft	Trapperom 8,2 m ² , tv-stue 12,8 m ² , bod 7,0 m ² , kryperom 18,0m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømningsvei via vindu på loft er i henhold til gjeldene krav, B: 0,97m (Krav $\geq$ 0,50m) + H: 0,67 m (Krav $\geq$ 0,60m) = 1,65m (krav $\geq$ 1,50m). Viser til BYGGFORSK 520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming.

Det kan gjøres ved at stigen monteres i tilstrekkelig avstand til vindu i underliggende etasje, eller ved at underliggende vindu utføres med brannmotstand E15 når begge plan er samme branncelle, evt få dokumentasjon fra utbygger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Silje Skjåstad Lid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	533		20	5323 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nillemarka 8A

Hjemmelshaver

Helset Daniel, Lid Silje Skjåstad

Kommentar

Tomte arealet gjelder for hele sameiet.

Boligselskap

Bustadsameige Gnr.18,
Bnr. 533 i Ørsta

Eierandel

1 / 22

Forretningsfører

Styrets leder: Simon
Aleksander Flåskjer

Organisasjonsnr

926275356

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvestvendt bolig i Nillemarka, i Mosmarka byggefelt, med utsikt mot Ørsta sentrum og omkringliggende naturområde. Ca. 2 km fra Ørsta sentrum. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Detaljreguleringsplan for B11 Mosbakkane, Ikrafttredelsesdato 26.01.2017. Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, Feltbetegnelse: BKS1.

Om tomten

Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er asfaltert tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Det er en 4-mannsbolig, med Ferdigattest, den 14.06.2024 iflg. eiendomsregistret.

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
4 250 000	2026	
Formuesverdi	År	Kommentar
531 250	2026	Formuesverdi som primærbustad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 545 000	2020	Kjøp av ny bolig, tinglyst den

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befarings i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. Ferdig rapport etter gjennomlesing og godkjent utkast av rekvirent/eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0133/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Helset	Silje Skjåstad Lid
Gateadresse	
Nillemarka 8A	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: DH, SSL

1

Document reference: 3-0133/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: DH, SSL

2

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann fra Mulvik 31.08.2026

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Beskrivelse

- "Hage" der som vi har bygd platting disponeres av seksjonen. - Vi har tidligere hatt problem med at verandadøra ha vore vanskeleg å opne/lukke. Verandadøra har vore reklamert på og Norgeshus har forsøk å reparere den. Den fungerer som den skal no, men blir det problem igjen vil Norgeshus komme på ny synfaring og fikse den. Har dette på e-post.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Helset	bb8fb51a99dabe118da64 ccee6969e94254cdf39	10.09.2026 14:50:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Skjåstad Lid	bb8fb51a99dabe118da64 ccee6969e94254cdf39	10.09.2026 21:28:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0133/26

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE MOSBAKKANE

Disse reglene skal bidra til et trivelig og trygt bomiljø i sameiet. Alle som bor eller oppholder seg i sameiet, plikter å følge reglene og vise hensyn til hverandre.

Seksjonseiere som leier ut sin bolig, må sørge for at leietakere kjenner til og følger husordensreglene.

Reglene supplerer sameiets vedtekter.

Punkt 1 – 6 er et standardformular av ordensregler utarbeidet av Huseierne

Punkt 7 og 8 ble vedtatt på årsmøtet den 12.06.2025

1. Ro og hensyn

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt og unngå unødige støy overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 i helger / helligdager.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

2. Brannvern

Rømningsveier, trapper, ganger og andre fellesarealer skal holdes frie for private gjenstander barnevogner, sykler og annet utstyr.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

3. Avfall

Avfall sorteres og kastes i riktig merket avfallscontainer.

Ikke sett søppelposer utenfor leilighet eller i fellesareal.

Følgende må ikke kastes i søppelcontainere: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameies eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

5. Parkering

Parkering skal skje på anviste/seksjonerte plasser.

Det er ikke tillatt å parkere foran innganger, i gangveier eller ved brannslanger.

Gjesteparkering er beregnet for gjester.

6. Endring av eiendom

Endring av fasade eller fellesareal krever skriftlig godkjenning av styret.

7. Strøm til boder i lavblokkene

Bodene i lavblokkene er seksjonert og tilhører hver enkelt seksjonseier. Strømmen til disse bodene er tilkoblet sameiets fellestavler, og forbruket belaster dermed fellesutgiftene.

For å dekke disse kostnadene ble det på årsmøtet 12.06.2025 fastsatt et fast årlig akontobeløp på kr 500 per seksjon for seksjonseiere i lavblokkene.

Beløpet kreves inn av sameiet i starten av hvert år.

Kostnaden kreves inn fordi forbruket påløper på seksjonert bodareal og utgjør en del av den enkelte bruksenhet. Øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 28 første ledd.

8. Strømforbruk ved elbillading i lavblokkene

Ladepunktene i lavblokkene er tilkoblet sameiets fellestavler, og strømforbruket belaster dermed fellesutgiftene.

For å dekke disse kostnadene skal sameiet avregne og kreve inn forbruket fra den enkelte seksjonseier. Avregning skjer etterskuddsvis hvert halvår.

Styret arbeider med å etablere en varig teknisk løsning i samarbeid med Wattn AS, hvor hver elbillader kobles til seksjonens egen strømmåler. Med denne løsningen vil strømforbruk faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Løsningen vil medføre et mindre administrasjonsgebyr per faktura, avhengig av om seksjonseier allerede er kunde hos Wattn.

Dagens praksis videreføres inntil ny løsning er implementert og satt i drift.

Dette punktet vil bortfalle når den nye løsningen er etablert i sameiet.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre mistligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

2018/3070

28.11.2018

Gnr. 18 bnr. 533

VEDTEKTER

for

BUSTADSAMEIGET GNR. 18 BNR. 533 i ØRSTA

§ 1 Egedomen

Egedomens namn er "Bustadsameige gnr. 18, bnr. 533 i Ørsta".

Egedomen har gnr. 18 bnr. 533 i Ørsta kommune, og er delt i 22 eigarseksjonar fordelt på fire bygningar.

For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 19.11.2018.

Sameigebrøken regulerer sameigarane sine forholdsmessige eigardelar i sameiget.

Eigarane har einerett til bruk av ein bestemt brukseining, med tillegg av ev. tilleggsareal i egedomen. Seksjonen kan ikkje kan skiljast ut frå sameiget.

Tomta og alle delar av bygningen som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal. Den einskilte seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Avgrensing for kjøp av fleire seksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 3 Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betyding for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§ 4 Seksjonseigarens rett til bruk av egedomen og fellesareal

Den einskilte seksjonseigaren har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda.

Den einskilte seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

Den einskilte brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødige måte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensreglar med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

§ 5 Ladepunkt for el-bil og laddbare hybridar

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og laddbare hybridar i tilknyting til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Straum betalast etter målt forbruk der målar er installert, eller ved eit beløp fastsett av styret dersom det ikkje er eigen målar.

§ 6 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

For kvar seksjon er det i samsvar med skisse for disponering av uteareal og planteikning for underetasje for Hus1 og 2, vist plassering av sportsbod samt parkeringsplass i garasje/carport, der desse er avmerkt med vedkomande sitt seksjonsnummer.

Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma. Tilrettelagte parkeringsplassar er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass. Byttet gjeld så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriteriene. Plassen skal byttast tilbake ved sal av seksjonen.

§ 7 Ordensreglar og dyrehald

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensreglar for eigedomen.

Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

§ 8 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilte seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jf. § 1, 3. avsnitt, og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter

vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 9 Fellesutgifter

Kostnadar med eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken frå det tidspunkt brukseiningane får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale eit akontobeløp som vert fastsatt av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkost, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigedomen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Fellesutgifter vert belasta frå det tidspunkt brukseiningar får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar hefter for fellesansvar og forpliktingar etter sin sameigebrøk.

§ 10 Panterett for seksjonseigars forplikting

Dei andre seksjonseigarar har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gongar folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning vert kravd gjennomført. Panteretten omfattar også krav som skulle vert betalt etter at det har kome inn begjæring til namsmyndigheiter om tvangsdekning.

§ 11 Seksjonseigars plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygt, og slik at dei øvrige seksjonseigarar slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigarens vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskar
- c) apparat, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) rør, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått. Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygget inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, for eksempel skader

som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

§ 12 Sameigets plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygning og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningar førebyggast, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigars vedlikehaldsplikt etter §11. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

§ 13 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølv, må det berre skje etter godkjenning av styret.

§ 14 Seksjonseigars erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta etter §11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar. Seksjonseigar skal likevel ikkje erstatte tapet dersom han eller ho kan sannsynleggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring utanfor hans eller hennar kontroll og det ikkje er rimeleg å forvente at seksjonseigaren skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 15 Sameigets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Dersom sameige ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt etter §12, skal sameiget erstatte tap dette påfører seksjonseigar gjennom skader på brukseininga. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tap dersom sameiget kan sannsynleggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring også utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimeleg å forvente at sameiget skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 16 Pålegg om sal av seksjonen

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld sine forpliktingar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 17 Fravikelse av brukseining (utkastning)

Dersom seksjonseigarens oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verditap for eigendomen, eller seksjonseigarens oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomens øvrige brukarar, kan styret krevje fravikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 Årsmøtets myndighet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvre myndigheten i sameiget. Eit fleirtall på årsmøtet kan ikkje ta avgjersler som fører til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 19 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som vert ønska behandla.

§ 20 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev dette og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer behandla.

§ 21 Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg og tydleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer behandla i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter §19.

§ 22 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei saker som er angitt i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskap for føregåande kalenderår
- c) velje styremedlemmar.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokument skal dessutan vere tilgjengelege under årsmøtet.

§ 23 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter §22 andre ledd, kan årsmøtet berre ta avgjersle om saker som er angitt i innkallinga til møtet i samsvar med §21 andre ledd. Dersom alle seksjonseigarar er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjersle i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnt i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret kan bestemme å innkalle til

nytt årsmøte for å avgjere forslag som er set fram i møtet.

§ 24 Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller anna medlem av husstanden til eigaren, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades med mindre det er klart unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillater det.

§ 25 Leiing av årsmøtet

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å vere seksjonseigar.

§ 26 Fleirtalskrav ved ulike avgjersler på årsmøtet. Særlege avgrensingar i årsmøtets myndigheit

Avgjersler på årsmøtet vert tatt med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsatt i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsatt i lova.

Det vert kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjersle om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar for bygningar eller tomter som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiet
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiet som tilhøyre eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at føremålet for ein eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

§ 27 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samband med seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlige felleskostnadene, vert avgjort med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlige felleskostnader, vert det kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarar uttrykkelig seier seg einige.

§ 28 Avgjersle som krev einighet frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjersle om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameigets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

§ 29 Berekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon ein stemme, og fleirtalet vert rekna etter antal stemmer.

Ved oppteljing av stemmer vert blanke stemmer rekna som ikkje avgitt. Står stemmene likt, vert saka avgjort ved loddtrekning.

§ 30 Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla, og alle avgjersler som vert tatt på årsmøtet. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat frå innlegg på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det protokollførast kven som har gitt samtykke.

§ 31 Plikt til å ha eit styre. Styrets samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar.

I sameiger med åtte eller færre seksjonar kan det, dersom alle seksjonseigarane uttrykkelig har sagt seg einige i det, fastsetjast i vedtektene at alle seksjonseigarane skal vere medlemmar av styret.

§ 32 Val av styre

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal i høve dei avgitte stemmene.

Styret skal som hovudregel vere samansett av tre styremedlemmar. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild. I tillegg skal det veljast ein kasserar og ein styremedlem.

Styremedlemmar tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmar.

§ 33 Styremøter

Styreleiaren skal sørgje for at styret møtast så ofte som det er behov for. Ein styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Styret kan ta avgjersler når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stades. Avgjersler kan treffast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjere møteleiarens stemme utslaget. Dei som stemmer for ein avgjersle, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll frå styremøter, der alle frammøtte skal underteikne protokollen.

§ 34 Styrets oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørgje for forvaltninga av sameigets interesser i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

§ 35 Styrets myndighet. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjersler som kan takast med eit vanlig fleirtall på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtets avgjersle i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjersler eller handle på ein måte som kan føre til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 36 Styrets representasjonstilgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med sin underskrift i saker som gjeld seksjonseigaranes felles rettigheter og plikter. Dette omfattar å gjennomføre avgjersler avgjort av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som elles angår fellesareal og fast eigedom.

§ 37 Tilsetje eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig fleirtal avgjere at sameige skal ha ein forretningsfører.

Om vedtektene ikkje bestemmer noko anna, er det styrets oppgåve å tilsette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks, fastsetje løn eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 38 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det tidlegare kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 39 Plikt til å ha revisor

Sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte revisorar. Årsmøtet vel revisor som skal tenestegjere inntil annan revisor vert valt.

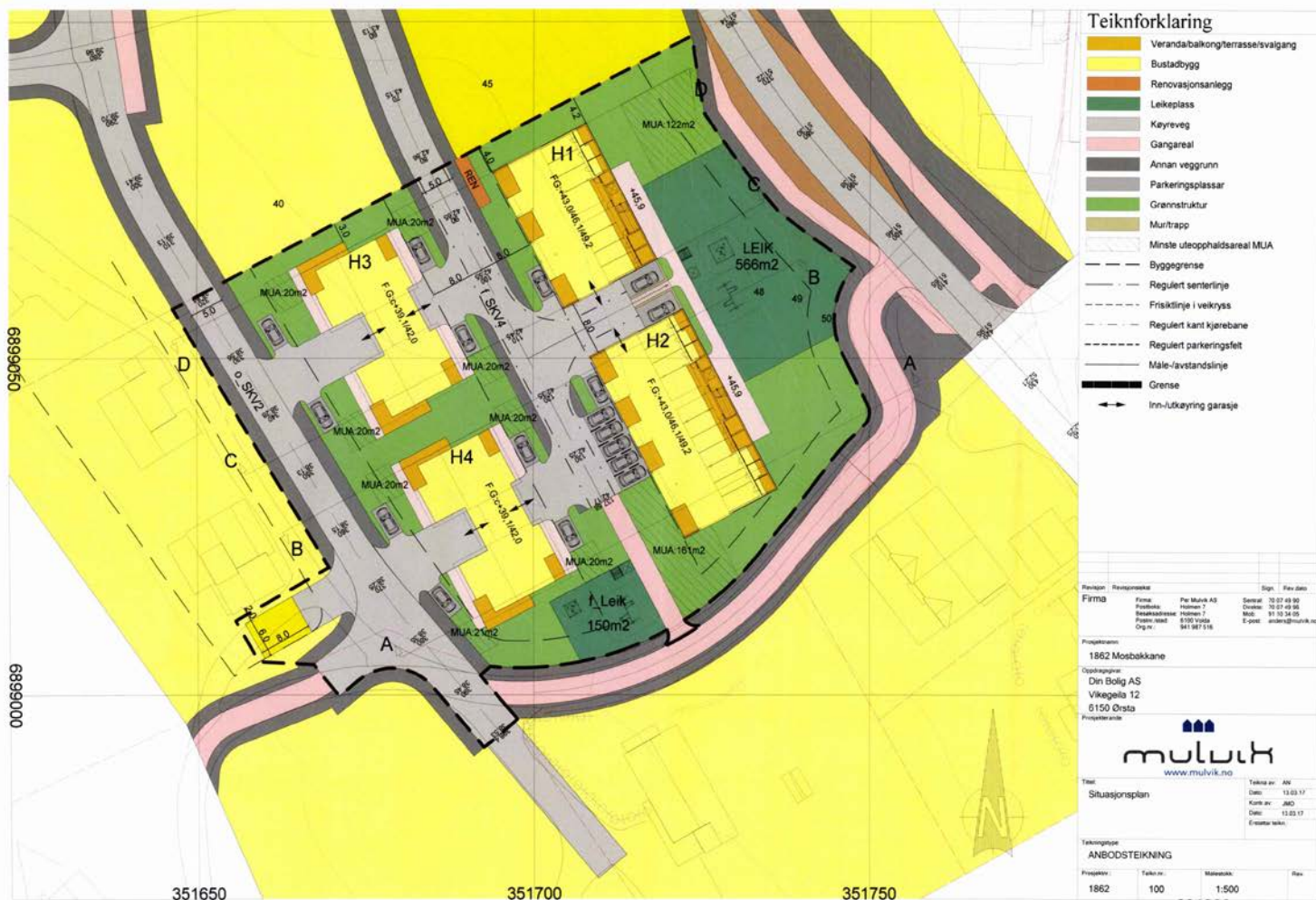
§ 40 Endringar av vedtekter

Endringar i sameigets vedtekter kan berre fastsetjast eller endrast på årsmøtet med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

§ 41 Forholdet til lov om eigarseksjonar

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.

Ørsta, 19.11.2018



VEDLEGG E5

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling og påføring av vegger pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Vist terreng og stattemurer på tegning er ment som illustrasjon og må tilpasses stedlige forhold.

BRA pr. leilighet	Oppvarmet volum pr. leilighet
LEILIGHET 1 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 1 225 m ³
LEILIGHET 2 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 2 225 m ³
LEILIGHET 3 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 3 316 m ³
LEILIGHET 4 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 4 316 m ³

GRF TOTALT: 224,9m ²	BYA TOTALT: 320 m ²	VOLUM pr. fase: 541m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L01:	BRA TOTALT: 452,4 m ²		

BYGGESKJEMME: GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
ADRESSE:		NRH:

TEGNET AV: ek	KONTROLLERT AV: uis	DATO: 10.06.11	FORMAT: A3
------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: 2-manns i kjede	PROSJEKTNR.: 08-277
TEGNINGEN VISER: Fasader	TEGNING NR.: IC-24
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TELTAKSNAVER:

BYGGESKJEMME:



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
v

FASADE
MOT VEST

FASADE MOT
NORD



FASADE MOT
ØST



FASADE MOT
SØR

VEDLEGG E6

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og påføring av vegger pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk > 15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Vist terreng og støttemurer på tegning er ment som illustrasjon og må tilpasses stedlige forhold.

BRA pr. leilighet	Oppvarmet volum pr. leilighet
LEILIGHET 1 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 1 225 m ³
LEILIGHET 2 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 2 225 m ³
LEILIGHET 3 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 3 316 m ³
LEILIGHET 4 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 4 316 m ³

GRF totale:	BYA totale:	VOLUM pr. fase:	ENERGIMERKE
224,9m ²	320 m ²	541m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L01:	BRA TOTALT:	452,4 m ²	

BYGGKommune:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
ADRESSE:			MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	uis	10.06.11	A3

PROSJEKT:	2-manns i kjede	PROSJEKTNR.:	08-277
TEGNINGEN VISER:	Fasader	TEGNING NR.:	IC-25
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100

TILTAKSHAVER:

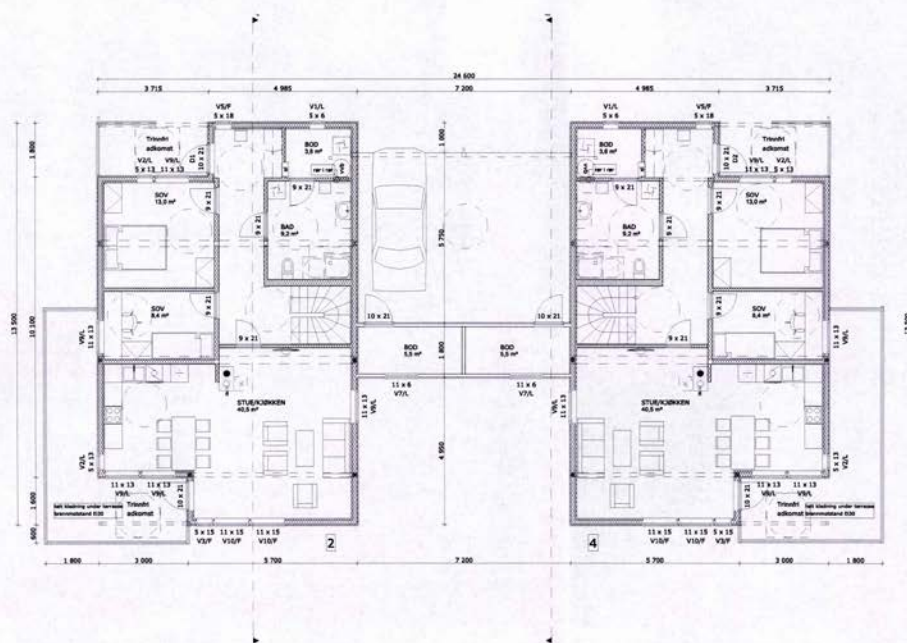
BYGGEFIRMA:



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES Uten VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
A,



VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling og påføring av vegger pga tekniske færingar. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk > 15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassrensens anbefalinger.

BRA pr. leilighet	Oppvarmet volum pr. leilighet
LEILIGHET 1 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 1 225 m ³
LEILIGHET 2 94 m ² +5,4 m ² bod	LEILIGHET 2 225 m ³
LEILIGHET 3 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 3 316 m ³
LEILIGHET 4 121,4 m ² +5,7 m ² bod	LEILIGHET 4 316 m ³

GRF totale: 224,9 m ²	BYA totale: 320 m ²	VOLUM pr. hus: 541 m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:	BRA TOTALT:	BRA TOTALT:	
	452,4 m ²		

BYGGESKJEMME:	GNI/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
---------------	----------	---------	-----------

ADRESSE:	MOH:
----------	------

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	uis	10.06.11	A3

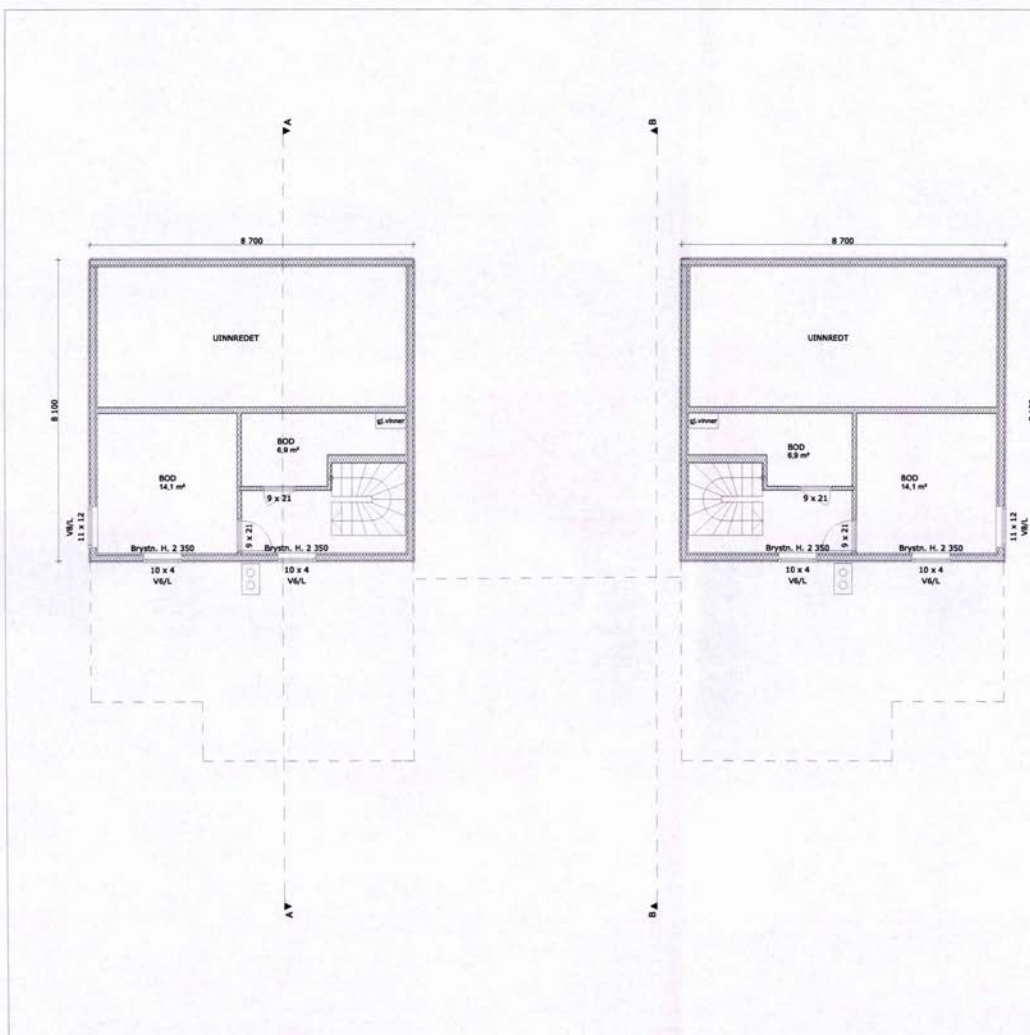
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
2-manns i kjede	08-277
TEGNING VIDER:	TEGNING NR.:
1.etasje	IC-21
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:125

TILTAKSHAVER:

BYGGEFIRMA:



ARBEITSTYTT OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 85 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	+



VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjort himling og påføring av vegger pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk >15000KWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstoven og glassbransjens anbefalinger.

BRA pr. leilighet	Oppvarmet volum pr. leilighet
LEILIGHET 1 94 m²+5,4 m² bod	LEILIGHET 1 225 m³
LEILIGHET 2 94 m²+5,4 m² bod	LEILIGHET 2 225 m³
LEILIGHET 3 121,4 m²+5,7 m² bod	LEILIGHET 3 316 m³
LEILIGHET 4 121,4 m²+5,7 m² bod	LEILIGHET 4 316 m³

GRF UGG:	BFA UGG:	VOLUM pr. hus:	ENERGIMERKE
224,9m²	320 m²	541m³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:	BRA TOTALT:	452,4 m²	

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
--------------	----------	---------	-----------

ADRESSE:	NOH:
----------	------

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	uis	10.06.11	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
2-manns i kjede	08-277
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Hemsetasje	IC-22
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:

BYGGEFIRMA:



ARKTENT- OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	*

Kommune: 1520 Ørsta

Eiendom: 1520/18/533/0/20

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

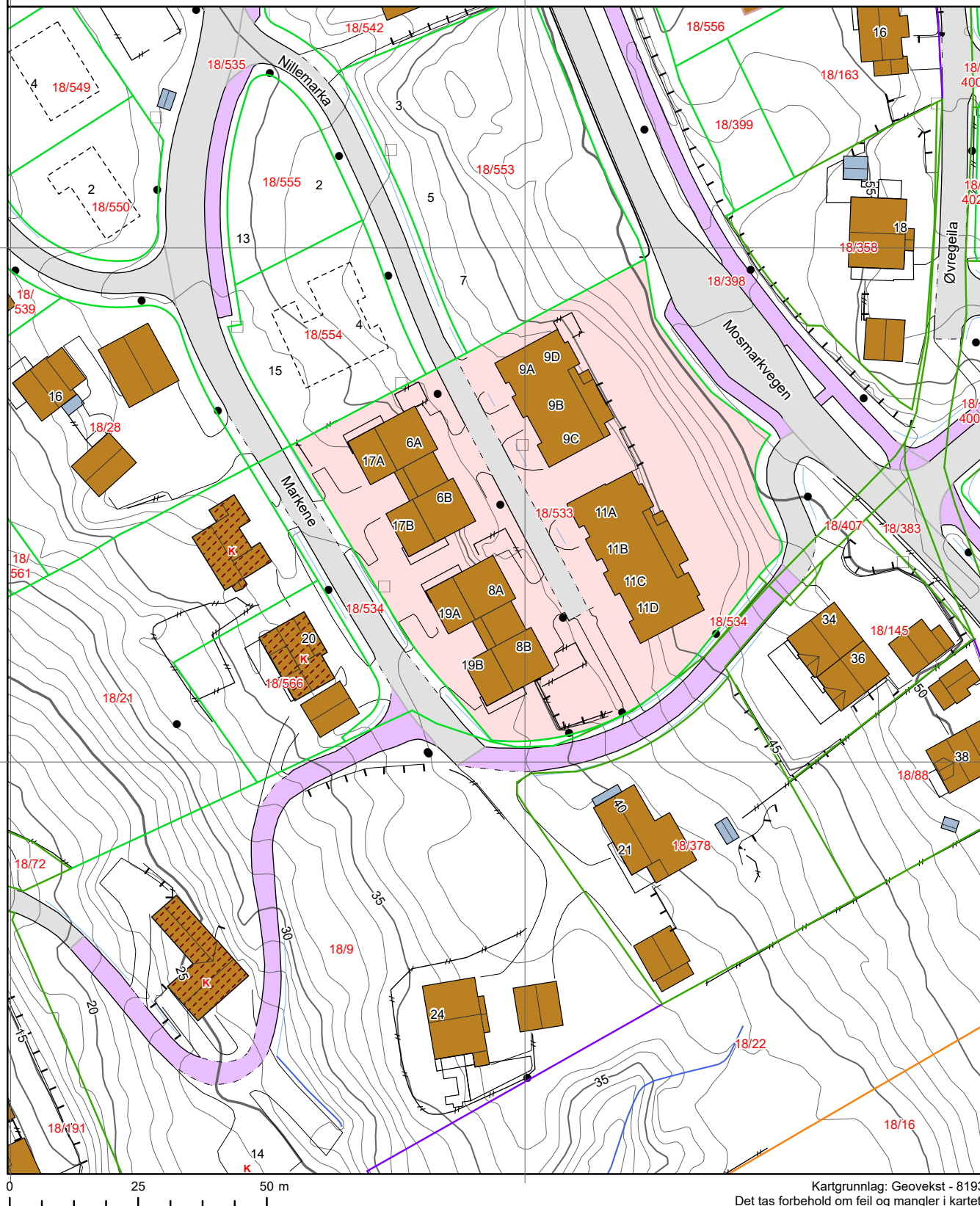
Teigdelelinje

Punktbeste



Målestokk 1:1000

Dato: 28.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

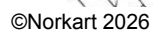
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Eiendom: 18/533/0/20
Adresse: Nillemarka 8A
Utskriftsdato: 28.07.2026
Målestokk: 1:1000



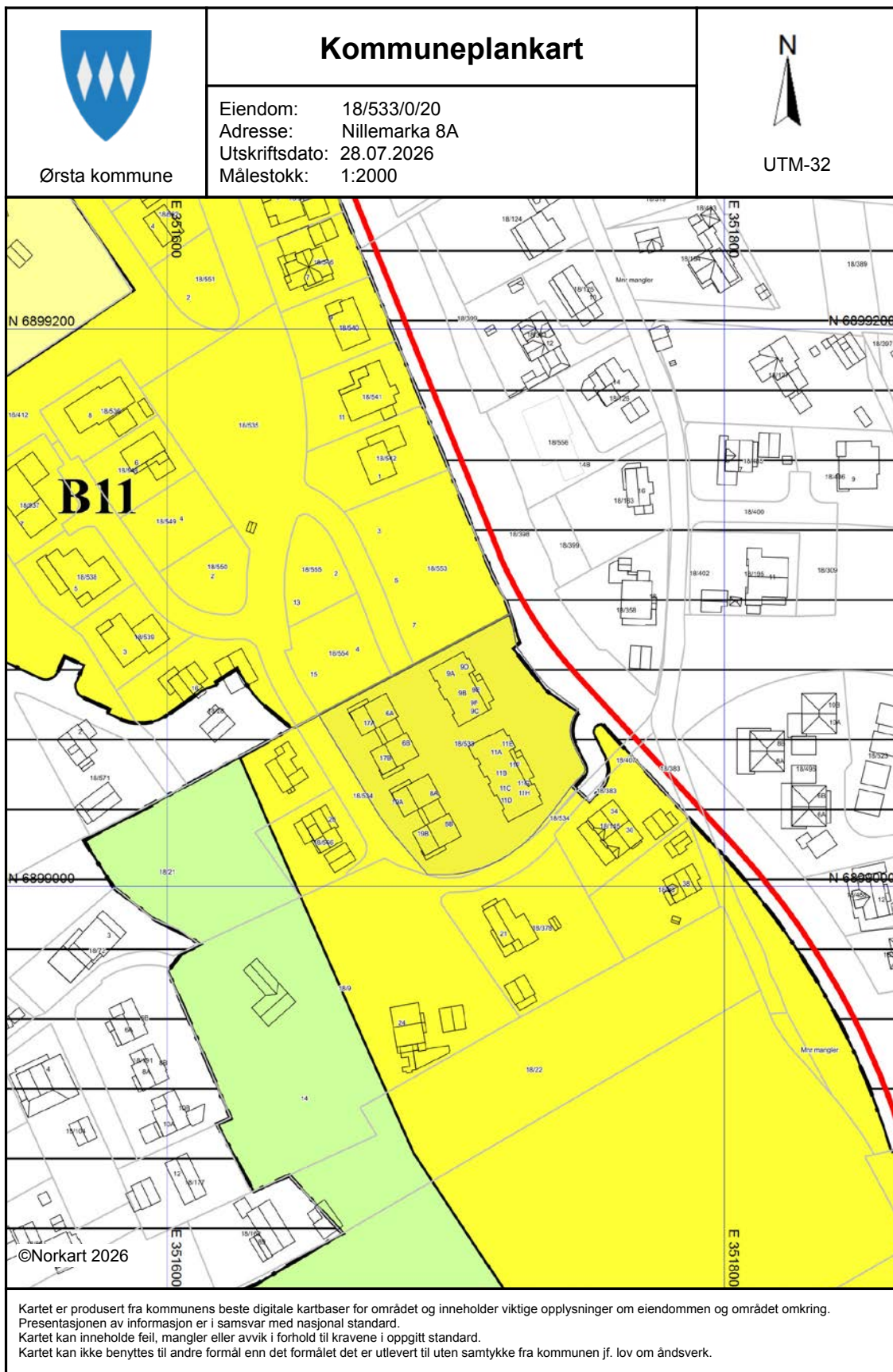
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)
	Bustader - frittliggjende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)
	Grøntstruktur
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 13)
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringssonengrense
	Føresegnsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Bygninger som inngår i planen
	Bygninger som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

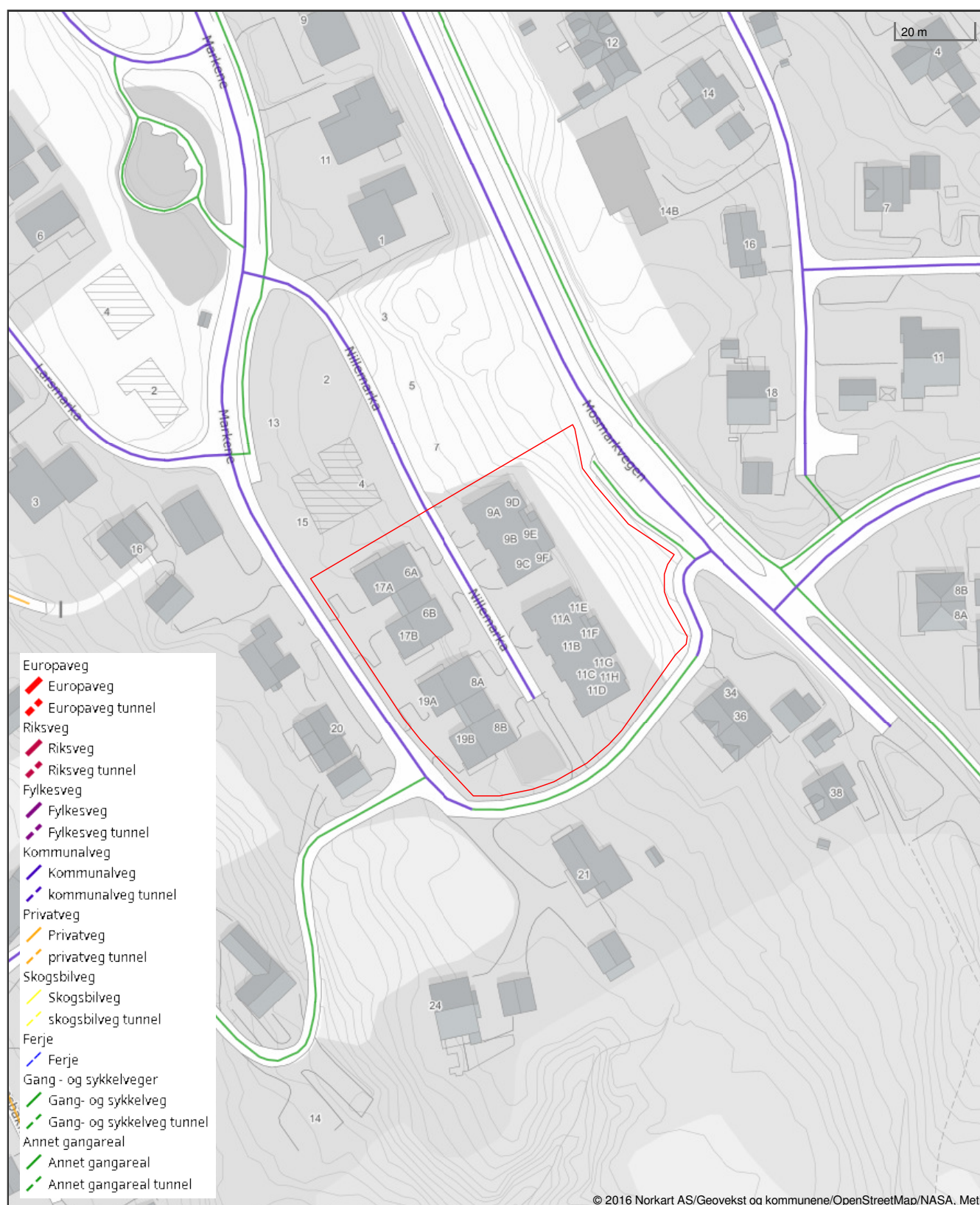


Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealmål
	Fjernveg - fremtidig
	Hovedveg - fremtidig
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 18/533//



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

Nabolagsprofil

Nillemarka 8A - Nabolaget Mosmarka/Mo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚌 Mosmarkvegen Øvremovegen Linje 342	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	7 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 5 min 🚶

Skoler

Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	18 min 🚶 1.7 km
Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	15 min 🚶 11.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

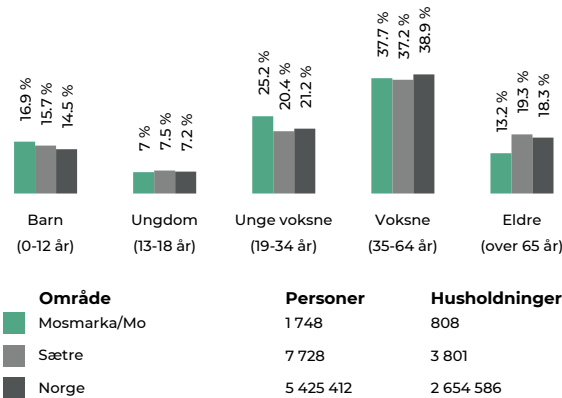
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mosmarka barnehage (0-6 år) 97 barn	11 min 🚶 0.9 km
Krokedalen barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 🚶 1.5 km
Barnas Vel barnehage (0-5 år) 92 barn	17 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Ørsta	15 min 🚶
Eurospar Ørsta	18 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

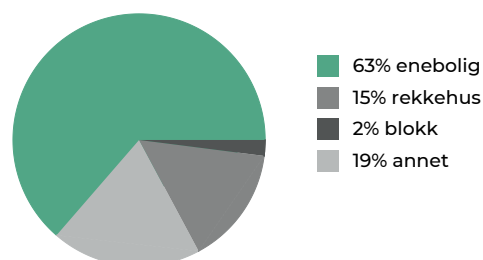
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Ørsta stadion	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.4 km	
Utstillingsplassen	16 min	🚶
Fotball	1.4 km	
Aktiv trening Ørsta	21 min	🚶
Topp Trening Ørsta	4 min	🚶

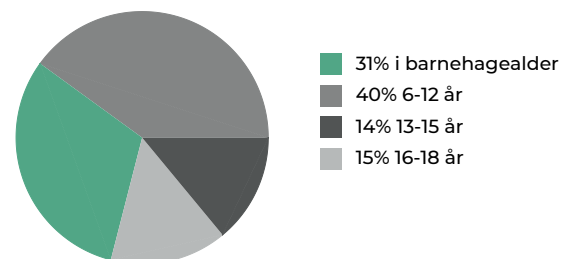
Boligmasse



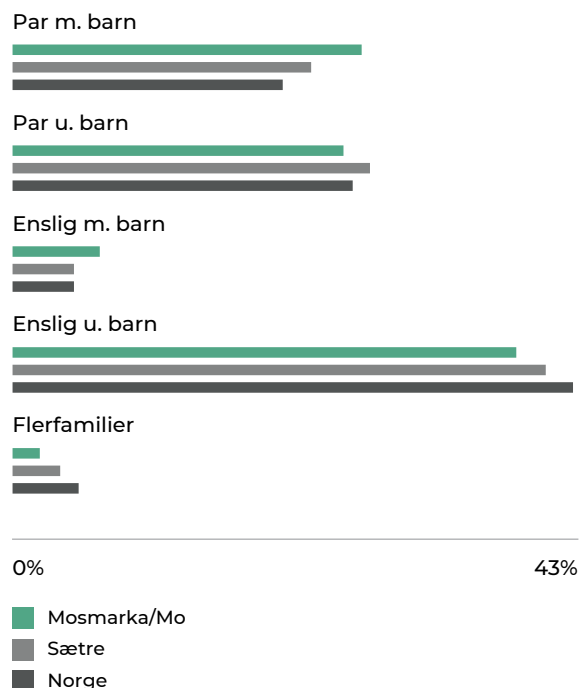
Varer/Tjenester

ALTI Ørsta	4 min	🚶
Apotek 1 Ørsta	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

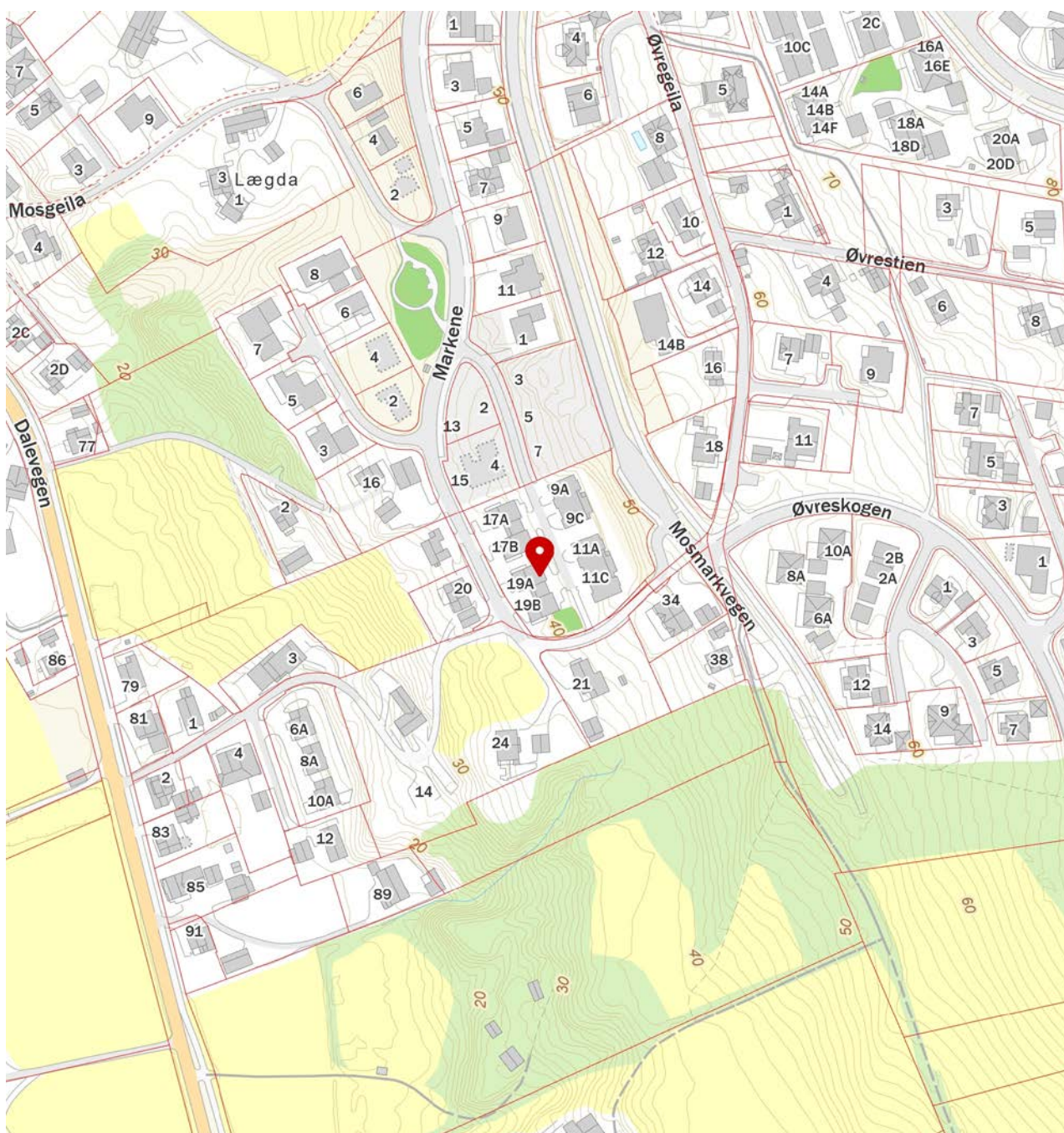
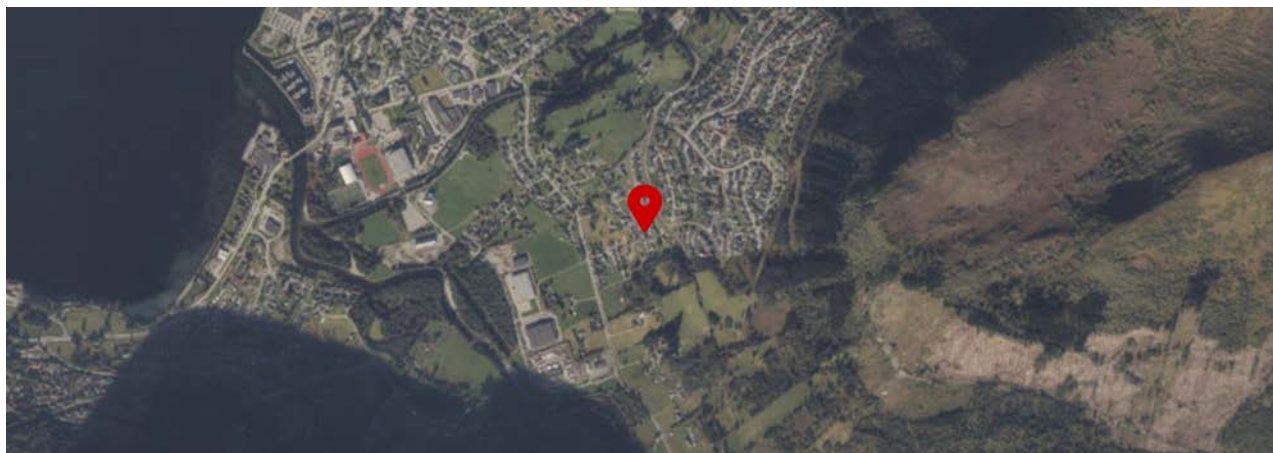


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



Adresse

Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA

Dato for energimerking

31.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-342255

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300645077

Gårdsnummer

18

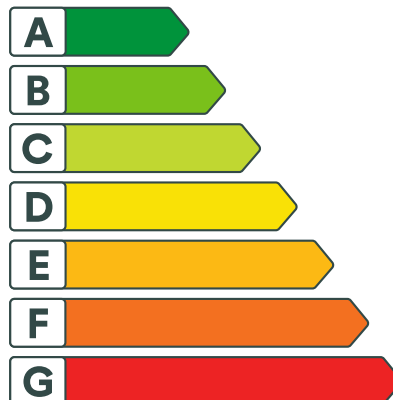
Bruksnummer

533

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0102


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

98,77



Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA

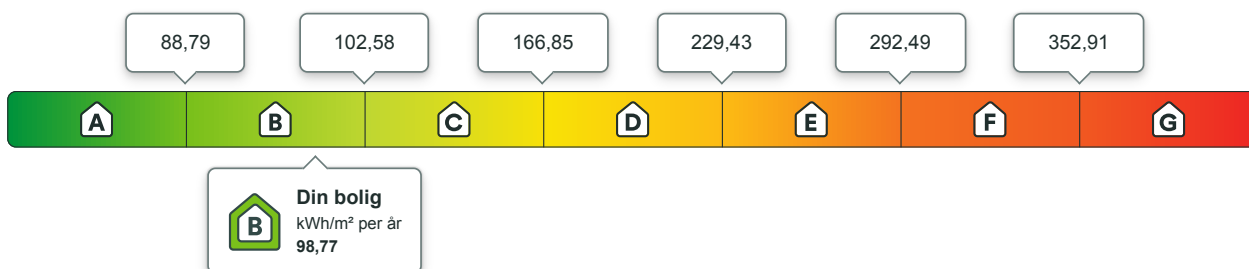


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
11 910,68

kWh/m² per år
101,80

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

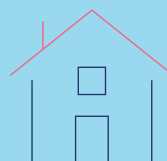
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 3-0133/26

Adresse: Nillemarka 8A, 6154 ØRSTA, gnr. 18, bnr. 533, snr.
20 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.09.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om 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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/