

Øvre Strandgate 1D

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Rekkehus
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Øvre Strandgate 1D

**Rekkehus med carport og sentral beliggenhet i
Ørsta | Peis | 3 sov | Nydelig utsikt |**

Adresse	Øvre Strandgate 1D 6150 ØRSTA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 500,-
BRA-i/BRA Total	118/118 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1999
Soverom	3

Øvre Strandgate 1D - Et trivelig og velholdt rekkehus fra 1999 med attraktiv og sentral beliggenhet i Ørsta.

Boligen har tre gode soverom som gir god plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom. Stuen er lys og romslig, med en koselig peis som skaper en varm og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet blir et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

Egen carport som gir enkel og skjermet parkering. Boligen har også veranda med gode solforhold, hvor du kan nyte rolige stunder, grille på sommeren eller la barna leke trygt i nærområdet.

Her bor du i et rolig og etablert boligområde med enkel tilgang til det meste du trenger i hverdagen.

Et hjem det er lett å trives i.

Velkommen til en hyggelig visning!

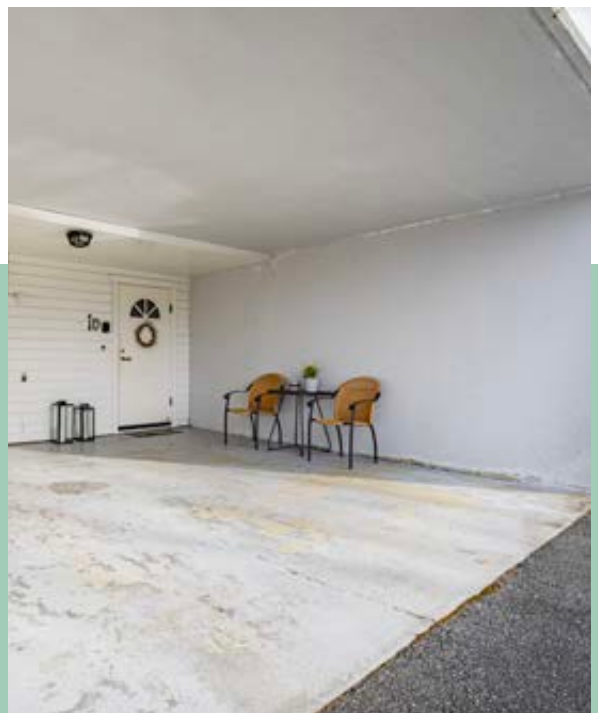
Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	31
Vedlegg	35
Budgivning	103

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"

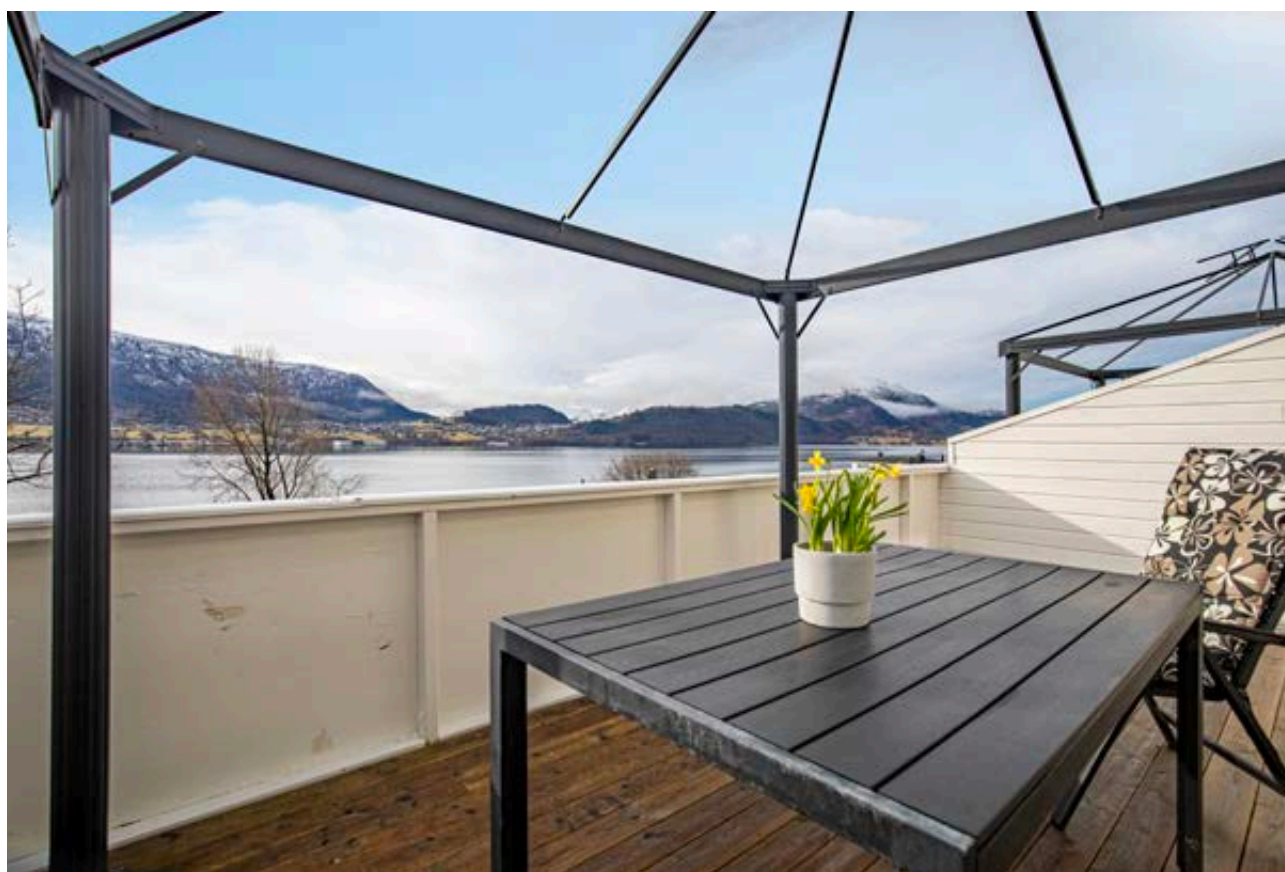
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Øvre Strandgate 1D presenteres av Hedda Nedreliid v/Notar | Foto av Blåtind fotografikk |





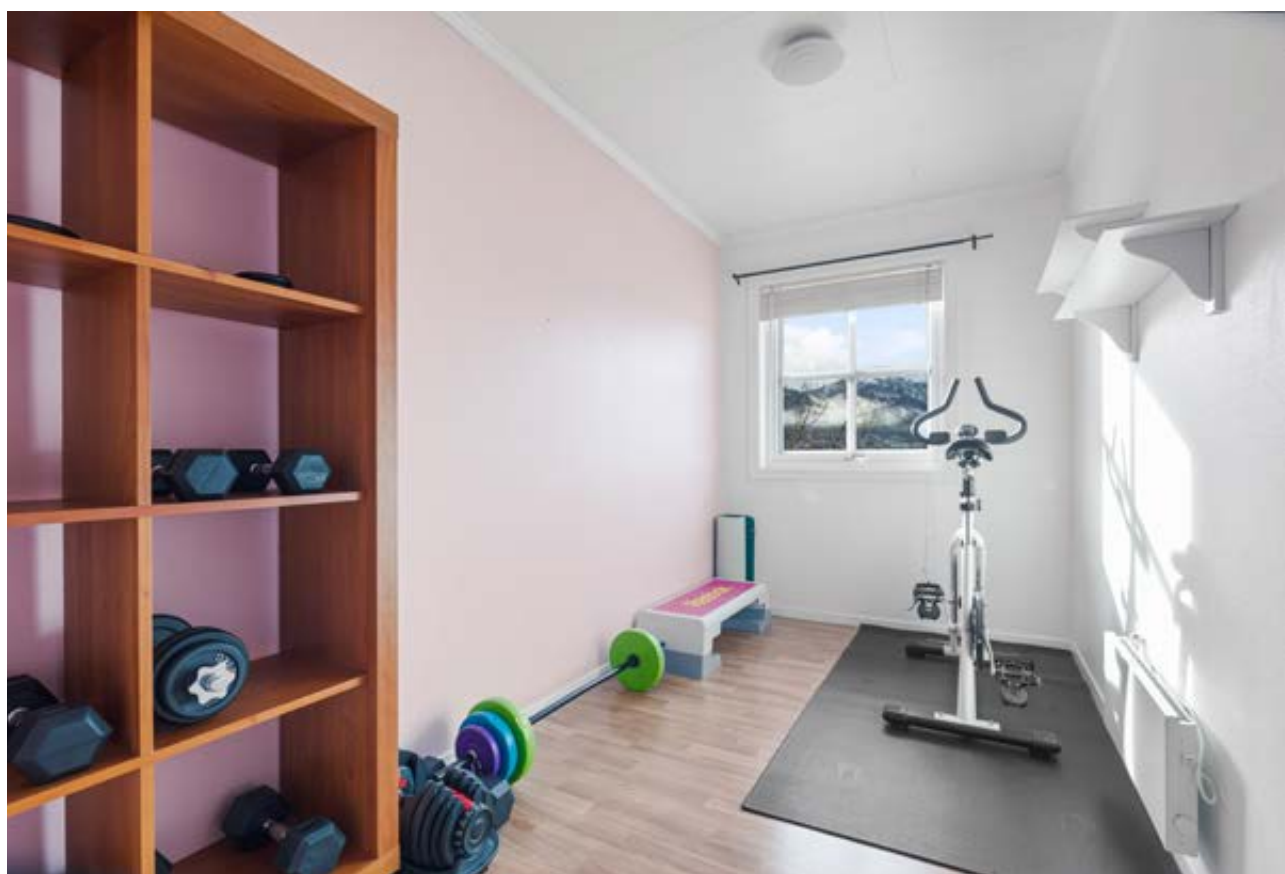
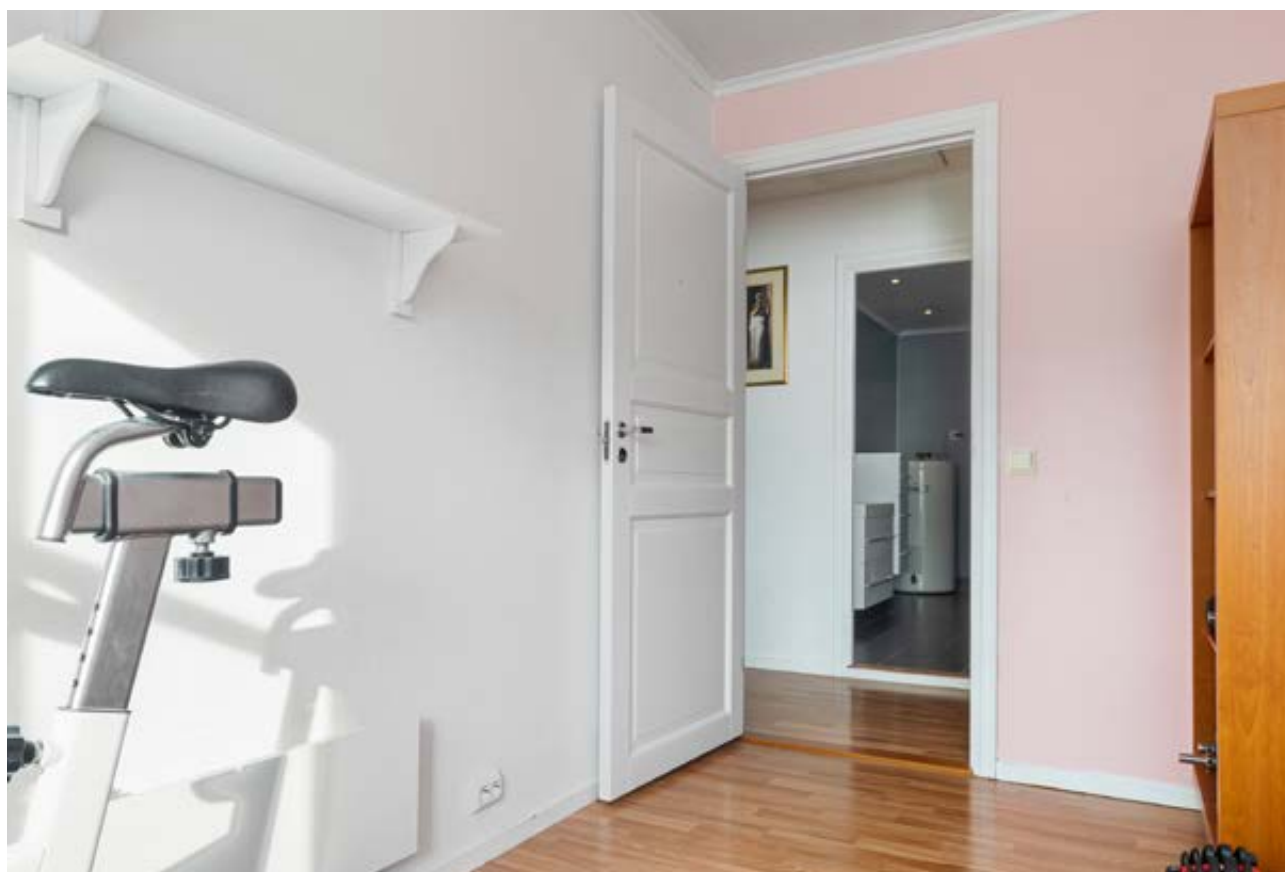




















Velkommen til en hyggelig visning! | Foto av Blåtind fotografikk |



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Rekkehusboligen ligger sentralt plassert i Øvre Strandgate, vest for Ørsta sentrum. Dette gir en flott utsikt og kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner.

Tomten ligger med asfaltert tun mot "Øvre Strandgate" og innkjøring til carport og inngangsparti. Det er mulig å ta seg rundt bygget via sameiets grunn, og på baksiden er det en betongplate mellom boligens yttervegg og forstøtningsmur i betong mot terrenget bak.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Strandgate 1D, 6150 ØRSTA

OPPDRAKSNUMMER

3-0027/26

SELGER

Ole Petter Myklebust
Liv Karin Hagen

MATRIKKE

Gårdsnummer 12, bruksnummer 77, seksjonsnummer 4, ,
ideell andel 1/1.
i SAMEIET STRANDGATA 64 med orgnr.: 914 372 607 i Ørsta
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav C.

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 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 1.004 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta ligger i bratt terreng, det er asfaltert tun mot "Øvre strandgate" med innkjøring til carport og inngangsparti. Via sameiets grunn kan en ta seg rundt bygget, og på bakside er det betongplate mellom boligens yttervegg og forstøtningsmur i betong mot terrenget bak.

SAMEIEBRØK

1/5

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.03.2026. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1999

BYGGEMÅTE

REKKEHUS - Utvendig

Rekkehusbolig fra 1999, oppført med carport, kjeller, hovedetasje og andre etasje.

Bygningen har stripefundamenter av betong under en betonggrunnmur. Dreneringen er fra byggeåret.

Etasjeskillerne og gulvet på grunnen er av betong.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og betong.

Bindingsverksveggene har liggende bordkledning, mens betongkonstruksjonene har dels innvendig påføring i bindingsverk med platekledning. Levegger er utført i

trekonstruksjon med liggende kledning og toppen er beslått

med metall.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med et kryploft tilgjengelig via en loftsluke. Taket er tekket med steinbelagte metallpanner. Takrennesystem, beslag og pipeledning er utført i metall. Nedløpene er koblet til rør i grunnen.

VINDUER OG DØRER

Boligen har malte trevinduer med isolerglass, hvorav de fleste har utvendige sprosser. Ytterdøren og altandøren er malte og har isolerglass.

ALTAN/TERRASSE/VERANDA

Over carporten er det en terrasse med terrassebord, som har et underliggende tettesjikt av membran eller folie. Rekkverket er laget av malte trebaserte plater og lekter. Carporten har betonggulv, betongvegger mot naboene, og en bindingsverksvegg med liggende kledning mot boligen. Taket i carporten består av malt betong og trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Taktekking: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. I skille mot nabo øst og ved takhatte. En del groe på taktekking.
- Nedløp og beslag: Takrenner har punktvis lekkasjer. Lekkasje ved taknedløp vest ved carport, maling flasser av veggpartiet i området. Enkelte bulker/skader på takrenne bakside og nedløp ved carport. Korrosjon metallbeslag rundt pipe.
- Veggkonstruksjon: Boligens bordkledning er med kort avstand til terreng/underliggende flate, det er bygd platting inn til vegg. Det er ikke synlig musesperre bindingsverksvegg i carport.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Fuktmerker i områda ved takgjennomføringer for takhatte, eier opplyser om tidligere lekkasje. Noe tegn til misfarging etter mugg i det eine området. Det er ikke påvist indikasjon om unormale fuktforhold befaringsdagen.
- Vinduer: Vindua mot sør i andre etasje har værsplitasje med stedvis avslitt maling.

- Dører: Inngangsdør har skade i dørbladet ved låskasse. Altandør med værsplitasje og oppsprukken overflatebehandling i nedre del.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning og det er påvist værsplitasje/avflassing av overflatebehandling på rekkverk.

INNENDIG:

- Overflater: Det er påvist skader på overflater. Avvik som eksempelvis: Overflateskade i tak soverom sørøst, overflateeskade vegg ved trapp på loft, knirk i parkett ved WC og fuktskada parkett ved kjøleskap.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

VÅTROM:

- Hovedetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Platene er ikke fuga alle steder, de er avslutta med sprang fra plate, stedvis dekker ikke plate mot hjørneprofil. Stedvis fugeslipp. Det er fuktsøkt i dusjsone uten at det er påvist indikasjon om fuktskade. Listverk i tak er ikke fagmessig utført.
- Hovedetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom-lyd påvist i flis ved sluk. Flate parti i deler av badet. Flisarbeid ikke fagmessig utført, varierende fuger, stedvis manglende fuger eller dårlig utfylling fuger
- Hovedetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen og slukløsningen. Ikke forseгла rundt rørgjennomføringer i vegg.

- Hovedetasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komst for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

TOMTEFORHOLD:

- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Jf. påvist fuktnivå i trevirke i bakkant mot terreng, kjelleretasje ("rom under terreng").
- Terrengforhold: Betongplate bak boligen med fall ut fra bygg. Det er likevel tegn (i form av groe) til at vann kan bli stående, men ikke helt inn til bygget.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Såg ut som det kunne vere tendens til litt gjennomslag av fukt i taket i carporten. Det vart då lagt Derbigum på terrasse. År 2020.

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: El-tilsyn kontroll februar 2026.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt Derbigum.

Arbeid utført av: Flexi Tak AS.

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:

- Div. innvendig maling, jf. eier.

2011:

- Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

2008:

- Baderommet fra byggeår er oppgradert i perioden ca. 2008-2013.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

- Ny takteking mot carport, nytt terrassebordsgulv og levegger, jf. eier.
- Boligen blei utvendig malt, se også over.
- Leveggene er opplyst kledd på ny ca 2022.

2021:

- I følge eier er det under terrassebordsgulvet tettesjikt/takpapp av Derbigum, lagt ca 2021.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for MORKANESET ØRSTA, datert 10.02.1997, er eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

REGULERINGSFØRESEGNEN MORKANESET, ØRSTA

"§3: Bustadareal:

a: Området B3-2 kan nyttast til konsentrert bustadbygging. Utnyttingsgrad: $U_{max} = 40\%$ BYA.

b: For området B3-2 skal det før utbygging leggest fram bebyggelsesplan som syner plassering av bygning og utnytting av uteareala.

I område B3-2 kan bygning førast opp i 2 etasjer pluss garasje i sokkel.

c: Ved handsaming av byggemelding, skal bygningsrådet sjå til at det blir akseptabelt støynivå innomhus og på opphalds- og leikeareal utomhus. Dette i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande krav i lover og foreskrifter. Ved bygging av planlagt riksveg er det utbyggjar/ eigarane av bustadområdet som har ansvar for at støyskjerm, eller andre naudsynte tiltak mot støy vert utført, utan økonomisk medverknad frå Statens Vegvesen eller Ørsta kommune. Naudsynt tinglyst avtale blir å inngå i samband med byggjemelding.

d: Ubebygd del av tomte skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjæringar og fyllinga?. Arealet på B3-2 mellom bygning og felles gangveg skal nyttast som felles leikeplass for B3-2."

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. 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

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på bad.

Det er også mulig med vedfyring i peis. Iht. info fra kommunen var siste tilsyn 22.09.2017 og siste feiling 27.11.2023.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og oppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppraket.

Eiendommen er tilknyttet privat 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 UMLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for gnr.12/bnr.77, bolig, datert 01.12.2000, med følgende merkander:

- "- Montere røykvarslarar og brannsløkkjingsapparat omgåande.
- Montere ferdig innvendig rekkverk
- Feiaren skal kontrollere feiartilkomst på taket."

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 50 kvm: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom
TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Andre etasje:

BRA-i 50 kvm: Stue/kjøkken, bod/kontor og toalettrom

Kjeller:

BRA-i 18 kvm: Hall m/trapp og bod

STANDARD

REKKEHUS

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaske- og skyllekum. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med innbygd stekeovn, integrert induksjonstopp og ventilator med loftsvifte. Det er utsparring og plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad: Baderommet er oppgradert i perioden ca. 2008-2013 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og i taket er det himlingsplater med innfelt belysning. Rommet er innredet med dusjnise med glassdør, vegghengt toalett, servant med innredning og veggskap, samt speil med overlys. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og plass for

varmtvannsbereder. Ventilasjon via mekanisk avtrekk i himling og tilluft via spalte under dør.

Toalettrom: Toalettrommet har flislagt gulv, panel-imiterte plater på vegger og malt betongdekke i tak. Rommet er utstyrt med servant, speil med overlys og gulvmontert toalett. Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft fra spalte ved dør.

OVERFLATER

Gulv: Parkett, gulvbelegg og laminatgulv.

Vegger: Strietapet og malte plater.

Himling: Malt betongdekke og himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkeninnredning ved kjøleskap.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak. Stakeluke er i vegg i kjøkkeninnredning.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksanlegg fra byggeår.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1999.

- Varmepumpe: Boligen har luft-til-luft varmpumpe fra 2011.

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.

Løsøre/tilbehør som ikke følger salget:

- Gardinstang på stue og soverom
- Taklampe på kjøkken
- Trommel til vann ved carport

AREALER

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 18 m² Hall m/trapp og bod

1. etasje

BRA-i: 50 50 m² Gang, bad/vaskerom og 3 soverom Stue/kjøkken, bod/kontor og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

REKKEHUS

Kommentar: Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca. 29 kvm.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort endringer/tilpasninger etter byggemeldte tegninger, eksempler: Justert planløsning bod kjeller. Justert planløsning rundt trapp alle etasjer. Pipe er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp(se forrige punkt), denne er plassert i skillet mot naboseksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Jf. sammendrag, eier har dokumentasjon på det innleide arbeidet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 357,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, gjelder for 2025 og fordeles på 6 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/Volda 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 7 158,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 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. 1 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer forsikring, brøyting, maling til fasade og vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 766 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 065 000,- som sekundærbolig for 2026

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. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 74 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2000/4025-2/57 22.09.2000 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Boform AS eller den firmaet bemyndiger

Føresegn om vass-/kloakkledning

Best. om fellesareal

Med flere bestemmelser

- Dvs:

"1. Boform as eller den firmaet bemyndiger har vederlagsfri rett til å legge,

ha liggende, eventuelt omlegge vatn-, avløps og overvassleidningar, sluk, kabelskap og gatelysmaster etc. inn på tomta i den utstrekning dette vert funne nødvendig. Boform as eller den firmaet bemyndiger skal ha uhindra og vederlagsfri tilgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjon og vedlikehold av slike anlegg.

Anlegga skal leggst slik at dei ikkje er til hinder for bygningane på tomta.

2. Kjøparen må ikkje bygge over leidningane eller disponere eigedomen slik at leidningsnettet blir utsett for fare eller skade.

3. Stikkleidningar skal overtakast av kjøparen fram til koplingspunktet på hovudleidninga (inkl. klave) Dersom det er bygd felles stikkleidningar for to eller fleire tomter, skal desse overtakast av brukarane i fellesskap så langt dei einskilde er med på felles leidning.

4. Tomteeigarar har saman med andre tomtekjøparar i feltet rett og plikt til å delta i opparbeiding og vedlikehald av fellesareal og anlegg som ikkje vert overtatt for kommunalt vedlikehald. Slike anlegg kan selgaren overskøyte til kjøpar i sameige med andre tomtekjøparar i feltet.

5. Kjøparen er kjend med og aksepterer at Ørsta kommune i samband med snørydding eller generelt vedlikehald, ikkje pliktar å betale erstatning for skade på tre, buskar, gjerde og ting som er planta eller plassert på ein slik måte at det er til hinder for vedlikehaldet. Kjøpar er ansvarleg på objektivt grunnlag for skade som han eller hans entreprenør påfører tekniske fellesanlegg."

GRUNNDATA

2000/131-1/57 13.01.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

11.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

11586414

OM SAMEIET

Endeveggene i sameiet ble mala for et par år siden.

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 gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse,

tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også 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

12.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

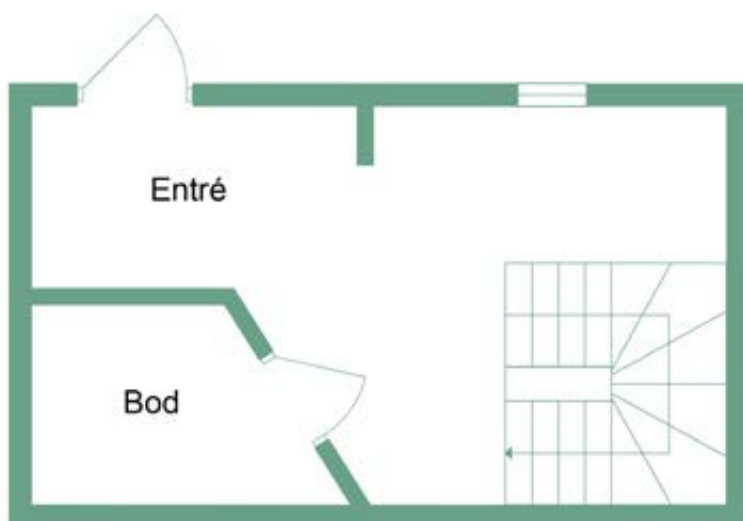
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - første etasje



notar

Øvre Strandgate 1D

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - andre etasje

notar



Øvre Strandgate 1D

2 Etg

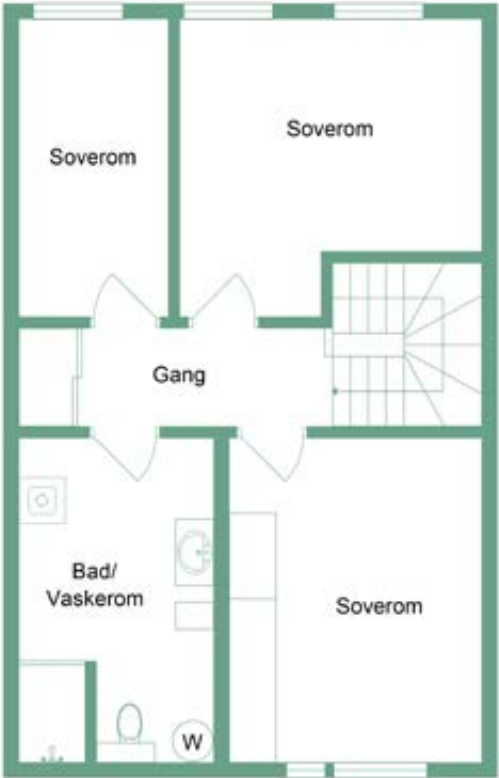
notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - tredje etasje

notar



Øvre Strandgate 1D

3 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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

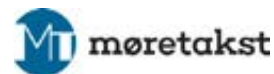


Vedlegg

ØVRE STRANDGATE 1D

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

Tilstandsrapport



Rekkehusbolig

Øvre Strandgate 1 D, 6150 ØRSTA

ØRSTA kommune

gnr. 12, bnr. 77, snr. 4

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

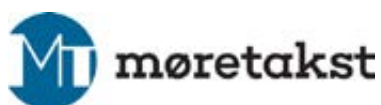
Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21552-1279

Eiendomsverdi ref nr: AH1290

Foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig med carport, kjeller, hovedetasje og andre etasjer. Uteplass over carport.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Rekkehusbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking med steinbelagte metallpanner. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn for feier i metall. Nedløp er kobla til rør i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon. Bindingsverksvegger har liggende bordkledning, betongkonstruksjonene har til dels innvendig påføring i bindingsverk med platekledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kryploft med tilkomst via loftluke. Utlagt enkelt gulv på deler av areala. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendige sprusser på de fleste av vindua. Boligen har malt ytterdør og malt altandør, begge med isolerglass. Terrasse over carport med terrassebord, underliggende membran/folie som tettesjikt mot carport, jf. eier. Rekkverk og

levegger er utført i trekonstruksjon. Rekkverk i malte trebaserte plater og lekter(utsmykning). Levegger med liggende kledning. Toppen av leveggene er beslått med metall. Carport er med betonggulv, betongvegger mot begge naboer, mot boligen er det bindingsverk med liggende kledning. I taket er det malt betong og trepanel(del nærmest bolig).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Parkett, gulvbelegg og laminatgulv
- Vegger med strietapet og malte plater
- Himlinger/innvendige tak med malt betongdekke og himlingsplater

Gulv på grunnen og etasjeskillere er av betong. Boligen har elementpipe. Det er ildsted i stue. Boligen har malt tretrapp med trekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Bod i kjeller har laminatgulv, strietapet på vegg, malt betongdekke i tak. Innreda med hyller/oppheng og i bruk til lagring befaringsdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sokkel er flislagt, baderomsplater på veggene. I tak er det himlingsplater med innfelt belysning. Rommet er innredet med dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett, servant med innredning og veggskap, samt speil med overlys. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og plass for varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk i himling, tilluft via spalte under dør. Det er avtrekk i innvendig tak fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Utsparing/plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ettermontert innbygd steikeovn, integrert induksjonstopp. Avtrekk fra ventilator m/loftsvifte, tilluft fra spalteventiler i vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom med flislagt gulv, panel-imiterte plater på vegger, malt betongdekke i innvendig tak. Servant, speil m/overlys, gulvmontert toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkkeninnredning ved kjøleskap. Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak. Stakeluke i vegg i kjøkkeninnredning. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap ved trapp i kjeller. Sikringsskapet har

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer. Anlegget er i hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter og punktbelysning, noe innfelt belysning. Det er varmekabler på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur i bakre kant av tomta er av betong, betongplate mellom mur og bygget

Tomta ligger i bratt terreng, det er asfaltert tun mot "Øvre Strandgate" med innkjøring til carport og inngangsparti. Via sameiets grunn kan en ta seg rundt bygget, og på bakside er det betongplate mellom boligens yttervegg og forstøtningsmur i betong mot terrenget bak.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehusbolig

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

Det er gjort endringer/tilpasninger etter byggemeldte tegninger, eksempler:

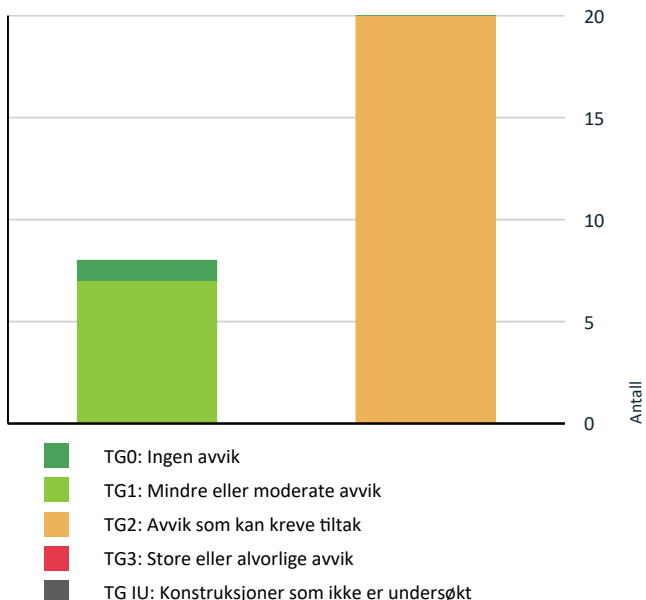
-Justert planløsning bod kjeller

-Justert planløsning rundt trapp alle etasjer

-Pipe er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp(se forrige punkt), denne er plassert i skillet mot naboseksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar

Det er gitt rammetillatelse 15.10.99,
igangsettingstillatelse 12.12.99 og
midlertidig brukstillatelse
01.12.2000.

Anvendelse

Rekkehus med kjeller, hovedetasje og andre etasje. Carport/overbygd inngang i gatenivå.

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Eier opplyser at det vil bli utført retting av installatør etter el.tilsyn 2026.
2022	Vedlikehold	Ny takteking mot carport, nytt terrassebordsgulv og leegger, jf. eier.
2022	Vedlikehold	Boligen blei utvendig malt, se også over.
2022	Vedlikehold	Div. innvendig maling, jf. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takteking med steinbelagte metallpanner. Taket er besiktiga fra stige-trinn for feier, på taknivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) i hovedsak er observert fra stige-trinn feier/taknivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra denne plasseringa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

I skille mot nabo øst og ved takhatter. En del groe på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør vurderes lokal utbedring av bulkene i metallplatene, for å unngå økt risiko for vanninntrenging og redusert levetid på taktekingen. Tiltak med rengjøring av takteking bør utføres.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn for feier i metall. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Lekkasje ved taknedløp vest ved carport, maling flasser av veggpartiet i området. Enkelte bulker/skader på takrenne bakside og nedløp ved carport.

Korrosjon metallbeslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av lekkasjer og skader på takrennesystem bør utføres, slik vann ikke fukter tilstøtende konstruksjoner og forårsaker skade.

Korrosjon på metallbeslag rundt pipe bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå potensiell lekkasje, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.



Fra bakside



Metallbeslag ved pipekledning



Nedløp ved carport



Lekkasje takrenne, maling flasser av

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon. Bindingsverksvegger har liggende bordkledning, betongkonstruksjonene har til dels

Tilstandsrapport

innvendig påføring i bindingsverk med platekledning.

Eier opplyser at kledning blei malt ca 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens bordkledning er med kort avstand til terreng/underliggende flate, det er bygd platting inn til vegg.

Det er ikke synlig musesperre bindingsverksvegg i carport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altan: Løsninga der platting er bygd inntil kledning medfører usikkerhet om lufting av konstruksjon, videre vil kledning være utsatt for å stå fuktig, med hyppigere vedlikeholdsfrekvens som konsekvens.

Det anbefales å montere musesperre i bindingsverksveggene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kryp loft, tilkomst via loftluke. Utlagt enkelt gulv på deler av areala. Undertaksplater og gipsplater i felta mot naboleiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktmerker i områda ved taggjennomføringer for takhatter, eier opplyser om tidligere lekkasje. Noe tegn til misfarging etter mugg i det eine området. Det er ikke påvist indikasjon om unormale fuktforhold befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde takkonstruksjonen under oppsyn og følge med på eventuelle endringer ved gjennomføringene, spesielt etter nedbør.

Dersom det oppstår nye fuktmerker eller mugg, bør tiltak iverksettes for å utbedre lekkasjen for å unngå videre fuktskader og utvikling av sopp/mugg, som kan føre til redusert innneklima og skade på konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, kledning under takutstikk med malte bord.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendige sprosser på de fleste av vindua.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua mot sør i andre etasje har værslitasje med stedvis avslitt maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig oppmaling av vinduene med værslitasje og avslitt maling for å beskytte treverket mot videre værslitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råte og redusert levetid på vinduene.



Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og malt altandør, begge med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har skade i dørbladet ved låskasse. Altandør med værslitasje og oppsprukken overflatebehandling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i dørbladet på inngangsdør, er overmalt, døra er overbygd og videre tiltak skal ikke være nødvendig (eventuelle tiltak i hovedsak av estetiske grunner). Altandør bør vedlikeholdes med vask, forbehandling og maling.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og risiko for fuktinntrengning i dørkonstruksjonen.



Hovedør



Altandør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse over carport med terrassebordsgulv. I følge eier er det under terrassebordsgulvet tettesjikt/takpapp av Derbigum, lagt ca 2021. Rekkverk og leegger er utført i trekonstruksjon. Rekkverk i malte trebaserte plater og lekter(utsmykning). Leegger med liggende kledning. Toppen av leeggene er beslått med metall. Leeggene er opplyst kledd på ny ca 2022.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning og det er påvist værslitasje/avflassing av overflatebehandling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trekonstruksjonene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.



Avslitt maling



Avslitt maling

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Parkett, gulvbelegg og laminatgulv
- Vegger med strietapet og malte plater
- Himlinger/innvendige tak med malt betongdekke og himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Boligen har i stor grad normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er også avvik som eksempelvis:

- Overflateskade i tak soverom sørøst
- Overflateeskade vegg ved trapp på loft
- Knirk i parkett ved WC
- Fuktskada parkett ved kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak for utbedring av avvik må regnes med, dette for å opprettholde funksjon og estetikk.
- Fuktskada parkett må undersøkes nærmere og utbedres lokalt. For å unngå forskjeller i nyanse og type vil det kunne bli nødvendig å skifte deler eller hele gulvet.

Videre fornying utover nevnte eksempler vil i stor grad være knyttet til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Tilstandsrapport



Tak soverom



Ved kjøleskap

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunnen og etasjeskillere er av betong. Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Stikkprøvemålinger høydeforskjeller i mm i etasjeskille/golv på grunn:

	2 meter	Gjennom rommet
Stue/kjøkken	8	10
Bod hovedetasje	5	8
Hall kjeller	8	10
Bod kjeller	7	9
Gang på loft	15	18
Soverom sørvest	10	6

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Både hovedetasje og kjeller har rom under terreng. I kjeller har gulvet laminat og har beleg. Veggene har plater.

Det er gjennomført hulltaking fra gang i kjeller, et rom som vurderes være av de mest utsatte for fuktpåvirkning i denne boligen. I trevirke mot kjellergulv (bunnsvill) er det målt 21% i fuktkvote prosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Se også her forhold knytt til drenering og terrengforhold.

Tilstandsrapport



Målt ca 21%

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Baderommet fra byggeår er oppgradert i perioden ca. 2008–2013.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sokkel er flislagt, baderomsplater på veggene. I tak er det himlingsplater med innfelt belysning. Rommet er innredet med dusjnisse med glassdør, vegghengt toalett, servant med innredning og veggskap, samt speil med overlys. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og plass for varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk i himling, tilluft via spalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra perioden 2008-2013. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Platene er ikke fuga alle steder, de er avslutta med sprang fra plate, stedvis dekker ikke plate mot hjørneprofil. Stedvis fugeslipp. Det er fuktsøkt i dusjsone uten at det er påvist indikasjon om fuktskade.

Listverk i tak er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Anbefaler gå over alle fuger og overganger, spesielt i våtsoner. Enkelte av avvika er i hovedsak av estetisk betydning.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, utført i perioda 2008-2013. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Lokalt fall til sluk, ellers relativt flatt, partier med slakt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom-lyd påvist i flis ved sluk. Flate parti i deler av badet.
- Flisarbeid ikke fagmessig utført, varierende fuger, stedvis manglende fuge eller dårlig utfylling fuger

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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og utvikling til mer omfattende skader over tid.

Mangelfullt utførte arbeider kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplater som tettesjikt på vegg.

Utført i perioda 2008-2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke forseгла rundt rørgjennomføringer i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Anbefaler forsegle rørgjennomføringer, slik eventuelt lekkasjevann som følger rør, ikke ender i veggkonstruksjon med risiko for fuktskade som konsekvens.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se "generell" for beskrivelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot området ved servant uten å påvise unormale forhold. De mest påkjente områda som vegger i dusj er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av disse veggene er mot bakvegg og nabo.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning påregnelig fra byggeår. Innredning har malte, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Utsparring/plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ettermontert innbygd steikeovn, integrert induksjonstopp. Avtrekk fra ventilator m/loftsvifte, tilluft fra spalteventiler i vindu.

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Supplert med spalteventil i vindu.

SPESIALROM

ANDRE ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har toalettrom med flislagt gulv, panel-imiterte plater på vegger, malt betongdekke i innvendig tak. Servant, speil m/overlys, gulvmontert toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkkeninnredning ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak. Stakeluke i vegg i kjøkkeninnredning, ved stoppekran trykkvann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksanlegg fra byggeår, utskiftning må etter hvert regnes med og svikt er noe som plutselig kan oppstå.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmpumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kom for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sikringsskap ved trapp i kjeller. Sikringsskapet har automatsikringer. Anlegget er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter og punktbelysning, noe innfelt belysning.

Det er varmekabler på bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2000 Bygningen ferdigstilt år 2000

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

Ukjent Eier har kjøpt boligen brukt, det har i el.tilsyn 2026 blitt påpeika avvik knytt til bruk av jorda og ujorda stikkontakter i samme rom - som kan være tegn til at arbeid kan være gjort uten bruk av installatør.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er opplyst at bad er oppgradert i perioda 2008-2013, der det har blitt installert downlights etc -samsvarserklæring foreligger ikke for dette eller ny-installasjon.

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

Ja Det vil i følge eier bli utbedra avvik etter el.tilsyn 2026 før salg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jfr. avvik el.tilsyn og manglende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Byggemeldte tegninger viser rør ved underkant fundament i bakre nivå hovedetasje og bakre nivå kjeller, samt ved overgang bolig/carport.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Jf. påvist fuktnivå i trevirke i bakkant mot terreng, kjelleretasje ("rom under terreng").

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avklare årsak til forhøyet fuktnivå i trevirke mot terreng i kjelleretasje. Lokalisering av dreneringsrør og kamerainspeksjon kan være et første tiltak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Jf. byggemeldte tegninger.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligger i bratt terreng, det er asfaltert tun mot "Øvre Strandgate" med innkjøring til carport og inngangsparti. Via sameiets grunn kan en ta seg rundt bygget, og på bakside er det betongplate mellom boligens yttervegg og forstøtningsmur i betong mot terrenget bak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongplate bak boligen med fall ut fra bygg. Det er likevel tegn (i form av groe) til at vann kan bli stående, men ikke helt inn til bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rensk av avløpspunkt og eventuelt andre tiltak for å lede overflatevann ut og bort fra bygget, jf. også "drenering" og "rom under terreng"



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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Brannslukker eldre enn 10 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Manglende håndløper i trappen gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og bevegelseshemmede.

Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på området ved forstøtningsmur hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.

Brannslukker må fornyes eller gjennomgå service/kontroll for å sikre funksjonalitet og ivareta sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/118 m²

Rekkehusbolig: Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Toalettrom, Hall m/trapp

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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

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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rystene 8A ,6160 HOVDEBYGDA 72 m ² 2001 2 sov	28-01-2026	2 900 000	3 100 000		3 100 000	40 789
2 Fonnavegen 5 A ,6153 ØRSTA 105 m ² 2007 4 sov	03-04-2024	3 350 000	3 500 000		3 500 000	33 333
3 Vallageila 8C ,6153 ØRSTA 100 m ² 1991 3 sov	10-08-2022	2 950 000	3 190 000		3 190 000	31 900
4 Bjørkevegen 1C ,6153 ØRSTA 110 m ² 1978 3 sov	14-01-2025	2 500 000	2 565 000		2 565 000	22 500
5 Bjørkevegen 9A ,6153 ØRSTA 110 m ² 1977 4 sov	28-10-2024	2 790 000	2 700 000		2 700 000	22 314
6 Bjørkevegen 13D ,6153 ØRSTA 106 m ² 1975 3 sov		2 500 000	2 520 000		2 520 000	22 301
7 Elvadalen 8 ,6155 ØRSTA 139 m ² 1984 3 sov	21-10-2025	2 990 000	2 800 000		2 800 000	18 182

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

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose fra Ørsta kommune, avrunda	Kr.	11 500
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
Fellesutgifter sameie	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusbolig	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

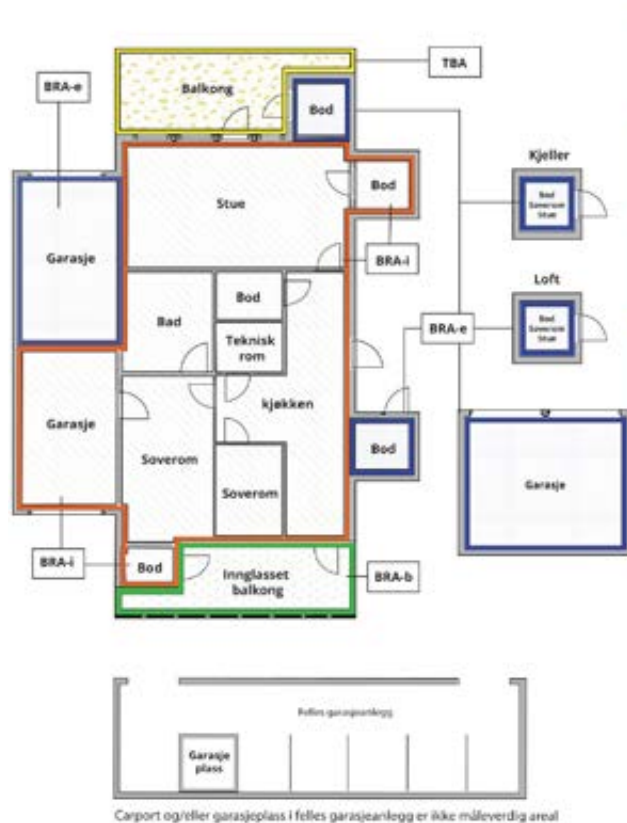
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	50			50	21
Andre etasje	50			50	
Kjeller	18			18	
SUM	118				21
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Andre etasje	Stue/kjøkken, bod/kontor, toalettrom		
Kjeller	Hall m/trapp, bod		

Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 29 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer/tilpasninger etter byggemeldte tegninger, eksempler:

-Justert planløsning bod kjeller

-Justert planløsning rundt trapp alle etasjer

-Pipe er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp(se forrige punkt), denne er plassert i skillet mot naboseksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jf. sammendrag, eier har dokumentasjon på det innleide arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Ole Petter Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	12	77		4	1003.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Øvre Strandgate 1 D

Hjemmelshaver

Hagen Liv Karin, Myklebust Ole Petter

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/5.

Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap

Bustadsameiget gnr. 12
bnr. 77 i Ørsta

Eierandel

1 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusbolig over 3 plan, carport i kjellernivå, sentral plassering i Øvre Strandgate vest for Ørsta sentrum. Flott utsikt, kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, jf. vegtatskart. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstopprdraget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Reguleringsendring for gnr/bnr 12/45 og 46 Morkaneset", planid. RTK-9613. Formål
Konsentrert småhusbebyggelse.

I reguleringsplan er det tegna inn gangvei øst for bygget, denne gangveien er ikke etablert.s

Om tomten

Tomta ligger i bratt terreng, det er asfaltert tun mot "Øvre strandgate" med innkjøring til carport og inngangsparti. Via sameiets grunn kan en ta seg rundt bygget, og på bakside er det betongplate mellom boligens yttervegg og forstøtningsmur i betong mot terrenget bak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra eier		Gitt på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.10.1999		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.2000	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	19.02.2026	Ingen avvik eller merknader	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart med grenser	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger, Ørsta kommune	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	19.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	19.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

• **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasje:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som er i direkte tilknytning til eierseksjonen. Fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner.

Det er ikke mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningsfagkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningsfagkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0027/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Karin Hagen	Ole Petter Myklebust

Gateadresse	
Øvre Strandgate 1D	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6150

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Såg ut som det kunne vere tendens til litt gjennomslag av fukt i taket i carporten. Det vart då lagt Derbigum på terrasse. År 2020

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsyn kontroll februar 2026.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt Derbigum.

Arbeid utført av

Flexi Tak AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 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
- 28 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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



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



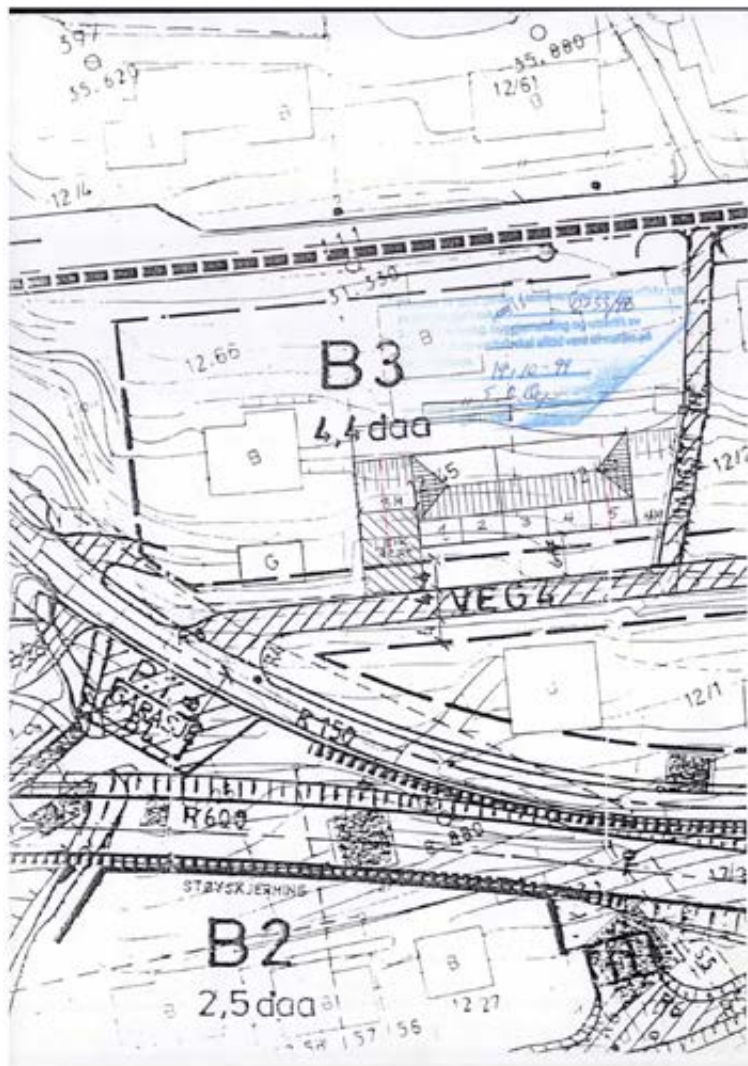
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Karin Hagen	4c9e9dcaa777a61000c5d	11.03.2026	Signer authenticated by One time code
	5a5c5e0b3813f45271d	09:06:58 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Petter Myklebust	a61dc45365f74e2f8bda41	22.02.2026	Signer authenticated by One time code
	88367d4fdfe28a9a34	17:20:02 UTC	

Document reference: 3-0027/26

- 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>



TEIKNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE

- ☐ Bustader
- ☐ Bustader
- ☐ Hytter
- ☐ Forretning kontor m.v.
- ☐ Industri
- ☐ Off. Bygninger
- ☐ Allmenneytige formål
- ☐ Naust

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- ☐ Jordbruk

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE

- ☐ Køyreveg, Parkering m.m.
- ☐ Gangveg, Fortau
- ☐ Andre trafikkformål

4. FRUOMRÅDE:

- ☐ Park m.m.

5. FAREOMRÅDE

- ☐ Flomområde
- ☐ Knullene
- ☐ Snøskred

6. SPESIALOMRÅDE

- ☐ Bevaring
- ☐ Friluftssone
- ☐ Friluftsområde
- ☐ Havbruk
- ☐ Komm. tekn. anlegg
- ☐ Privat veg, parkering

7. FELLESOMRÅDE

- ☐ Felles avkøyr., parkering
- ☐ Felles Gangveg
- ☐ Felles Lenkeområde

8. FORNYINGSOMRÅDE

- ☐

STREKSYMBOL M.M.

- ☐ Planens omfang
- ☐ Grense reguleringsformål
- ☐ Byggesgrense
- ☐ Tomtegrense
- ☐ Frisikklene
- ☐ Senterline regulert veg
- ☐ Eks. eigdomsgrense
- ☐ Omriss av planl. bygg
- ☐ Omriss av eks. bygg
- ☐ Bygg som inngår i planen
- ☐ Vann, Elv, Sjø

MÅLESTOKK = 1 : 1000

0m 10 20 30 40 50m

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

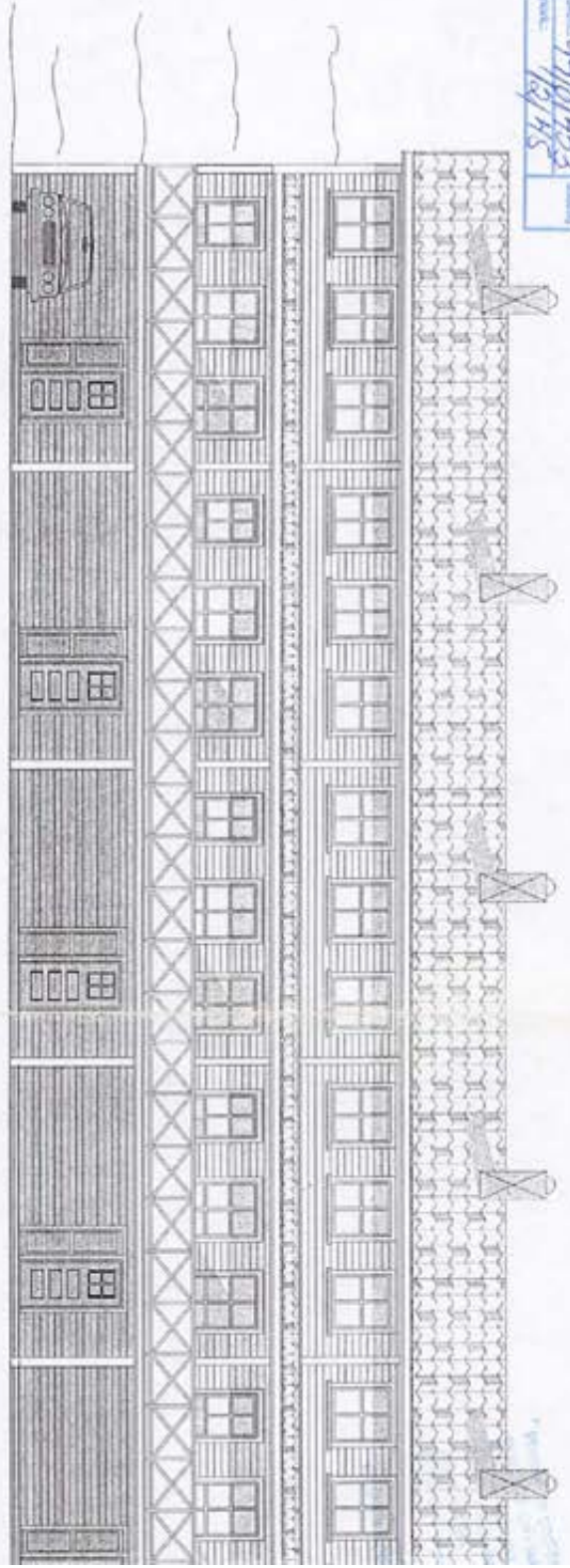
NORDPIL



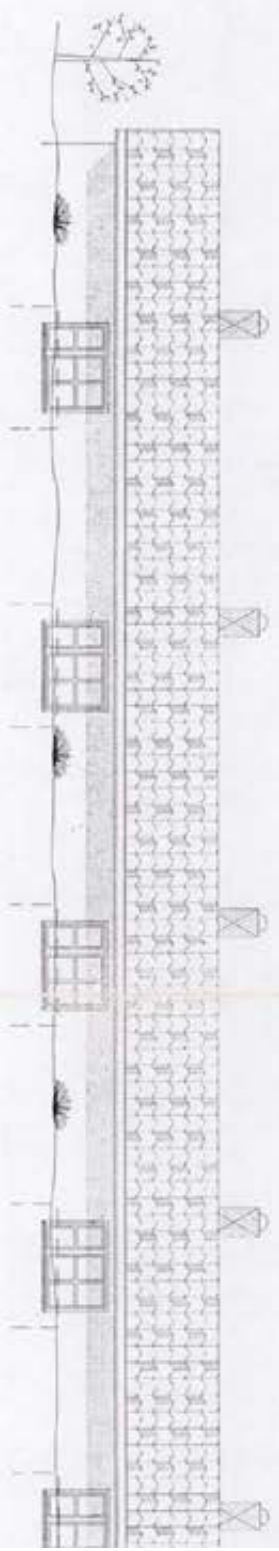
SAKSHANDSAMING	SAK	DATO	SIG.	SAK	DATO	SIG.	SAK	DATO	SIG.
HTS, bygningsskild									
Offentleg utlegging									
HTS, bygningsskild									
Kommunestyret									
Eigergodkjend									
ENDRINGAR:									

Planlagt av	Arkiv	Teikn nr.

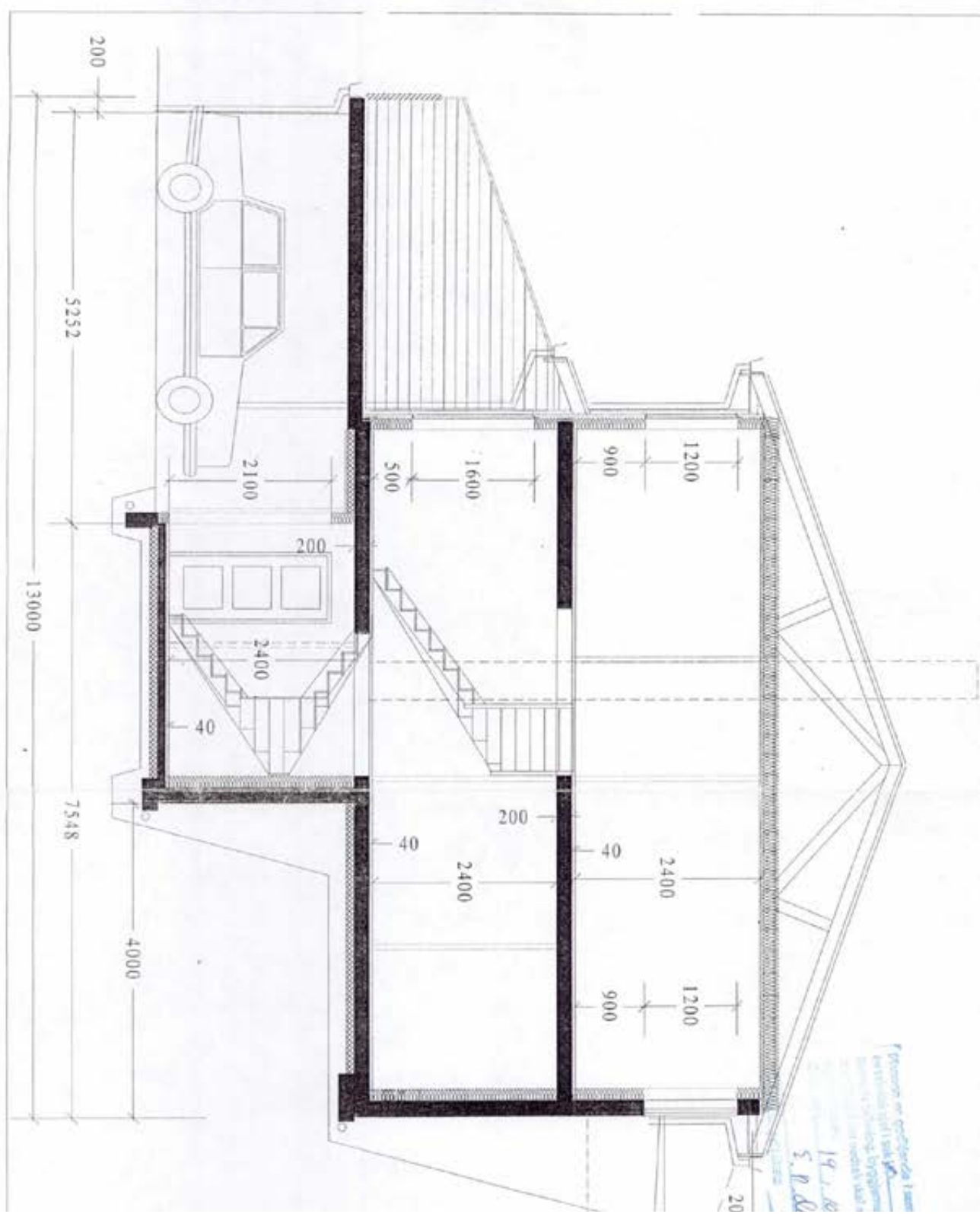
FÖRSTA KOMMUNE	
ÖPPEN	SLUTEN
28 MAI 1999	
LOBBET:	0052884/99
SERIAL:	9910/423
ANNEK:	13/45

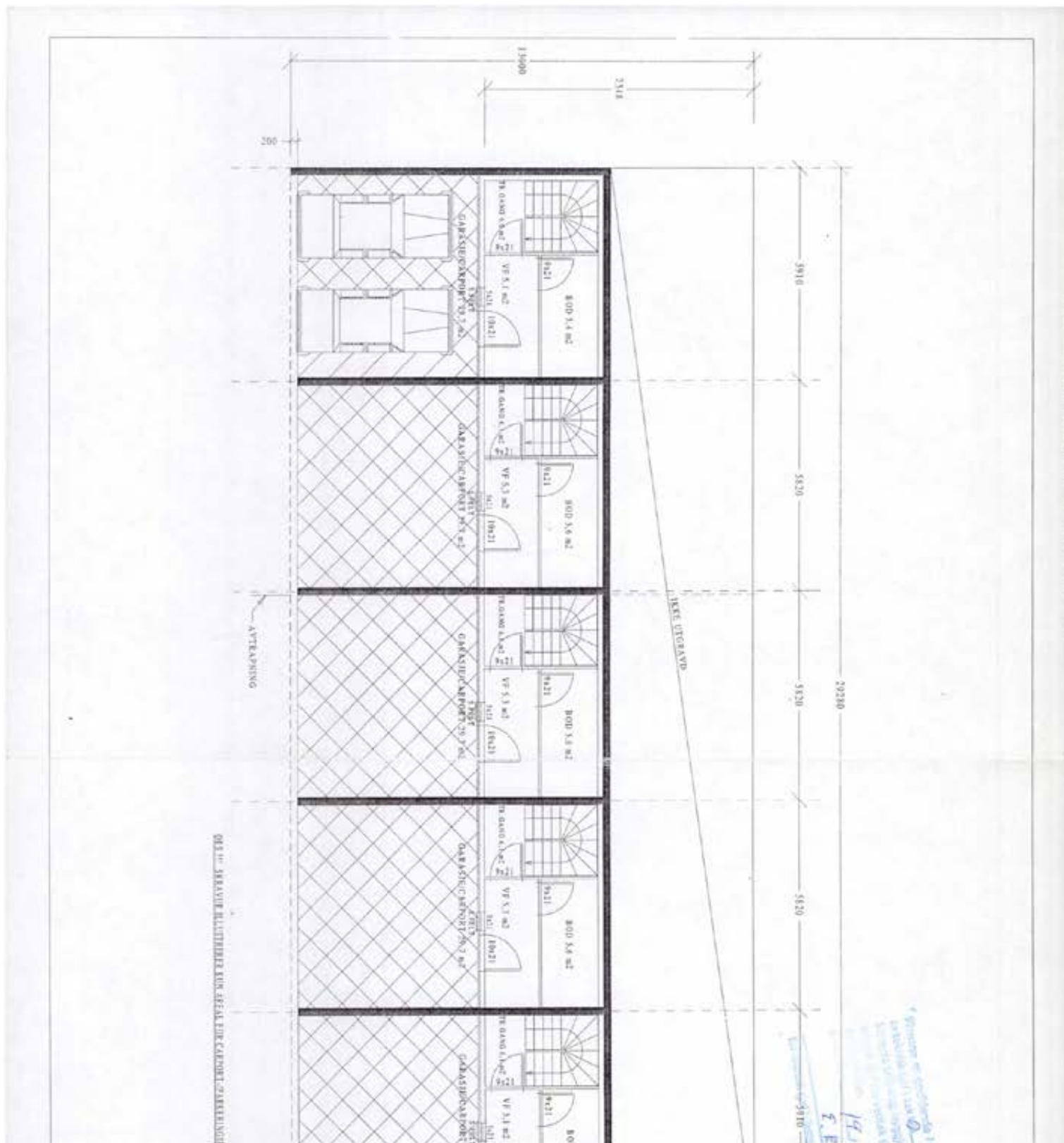


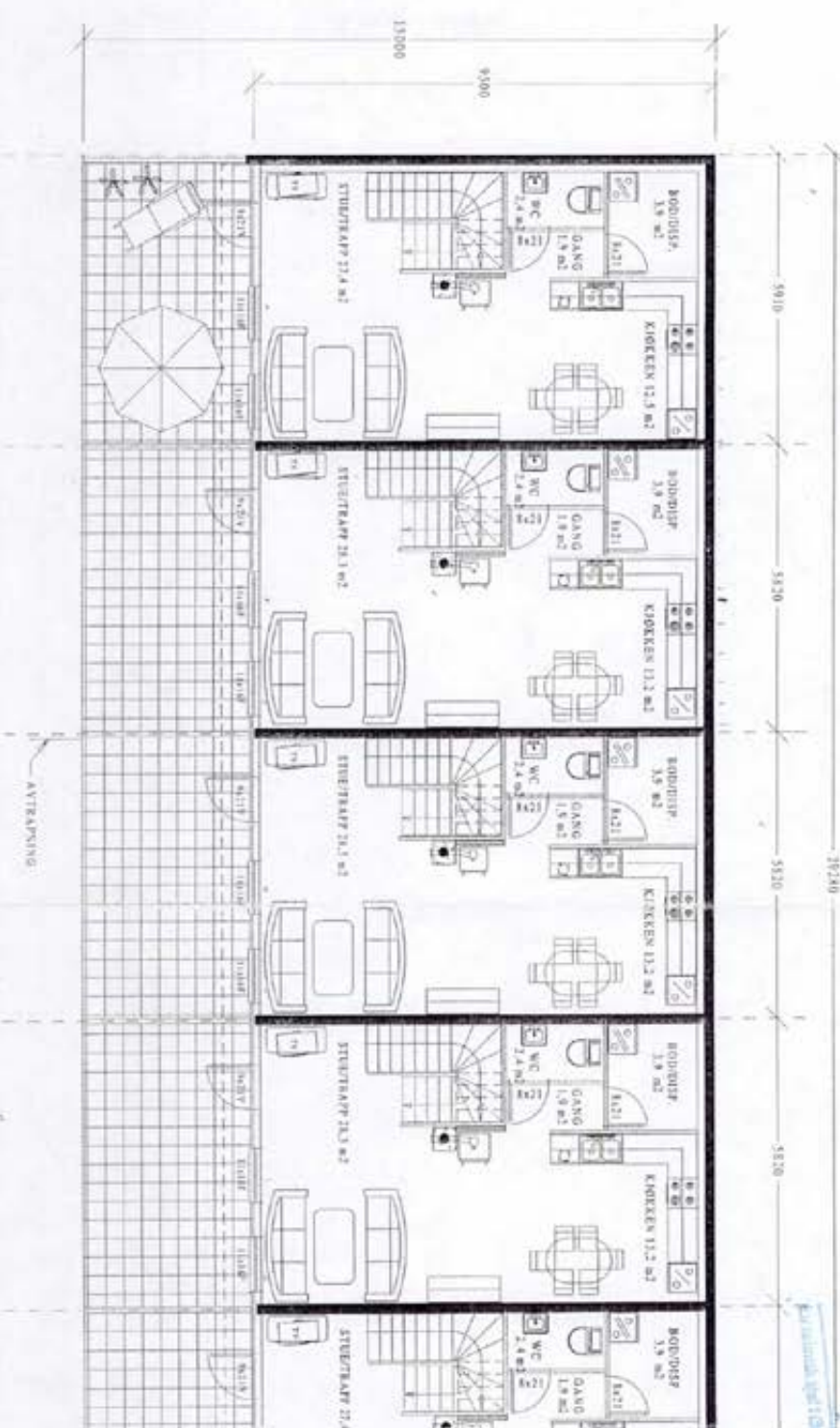
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD







085.111. SKRIPSI ILUSTRASI KUN VERA

Diagram of restaurant floor plan
 1. Kitchen 12.2 m²
 2. Dining Area 18 m²
 3. Stairs 21.4 m²
 4. WC 2.4 m²
 5. Entrance 1.9 m²



VEDTEKTER

for

BUSTADSAMEIGET GNR. 12 BNR_ 77 I ØRSTA

§ 1 Eigedomen.

Eigedomen gnr. 12 bnr. 77 i Ørsta er delt i 5 eigarseksjonar. For kvar seksjon er fasett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 10. 12.99.

Tomta og alle delar av bygninga som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har einerett til å bruke arealet framanfor eigen garasje/carport til parkering.

§ 2 Føremål.

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Bruk av eigedomen.

Den einskilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane. Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsettast vanlege ordensreglar for eigedomen.

§ 4 Vedlikehald.

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar.

Dersom ein sameigar let vere å foreta det ytre vedlikehald som er nødvendig for å bevare felleseigedomens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte, sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 5 Ettersyn.

Den sameigarane gir fullmakt, skal ha tilgang til den einskilde brukseininga for å foreta ettersyn, installasjonar og reparasjonar når dette er nødvendig av omsyn til dei andre sameigarane.



§ 6 Fellesutgifter.

Utgifter ved egedomen som ikkje knytter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene.

Dette beløpet skal setjast inn på eigen konto i bank.

Med fellesutgifter vert meint utgifter vedrørande drifta, slik som forsikring, snøbrøyting av felles trafikkeareal, herunder tilkomstveg frå kommunal veg, samt maling til utvendig vedlikehald. Sjølve arbeidet (malinga) står den enkelte seksjonseigar for. Endeveggane er ein del av sameiget.

§ 7 Ansvar for fellesutgifter.

For sameiget sine fellesutgifter er den einskilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Dei andre sameigarane har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

§ 8 Sameigarmøtet,

Sameigarmøtet er sameiget sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøte er samtlege seksjonseigarar,

§ 9 Ordinært sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styreleiaren med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel.

På dette møtet skal det handsamast:

- a) Val av møteleiar,
- b) Handsame styrets årsberetning,
- c) Handsame og godkjenne årsrekneskapen.
- d) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalningar til dekning av fellesutgifter.
- e) Val av styreleiar,
- f) Handsame andre saker som er nemnd i innkallinga.



§ 10 **Ekstraordinært sameigarmøte.**

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når minst to av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.
Innkallinga skal innehalde sakliste.

§ 11 **Om sameigarmøtet.**

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Sameigarmøtet skal leiast av ein møteleiar som skal veljast mellom dei framømte sameigarane, eventuelt fullmektig.

Møteleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtaka som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og skrivast under møteleiaren og ein sameigar utpeika av dei framømte.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene, med

Unntak av følgjande som krev 2/3 fleirtal:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameiget går utover vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjl. §12, 2. ledd. 2. pkt.
- c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.
- d) Samtykke til endring av føremålet åra bustad til anna føremål.
- e) Endring av vedtektene.

Sal eller bortfesting av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameiget sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

Ved røysteliskap vert saka avgjort ved loddtrekning.



§ 12 Styret.

Alle sameigarane skal vere medlem av styret. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 9.

Det skal innkallast til styremøte av styreleiaren etter behov eller når mist ein sameigar krev det.

§13 Styremøte.

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama, og dei vedtak som vert gjort. Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte sameigarane.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av sameigarane er til stades.

§ 14 Styrets oppgåver.

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigarmøtet. Det ligg til styret å tilsette og seie opp forretningsførar.

§ 15 Rettsleg rådevelde.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel salg av seksjonen, pantsetting og uleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styret.

Ved salg av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, husordensreglar og andre vedtak i sameigarmøte som har betydning for sameiget.

§16 Misleghald.

Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine plikter ovanfor dei andre sameigarane, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen.

§ 17 Anna..

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.





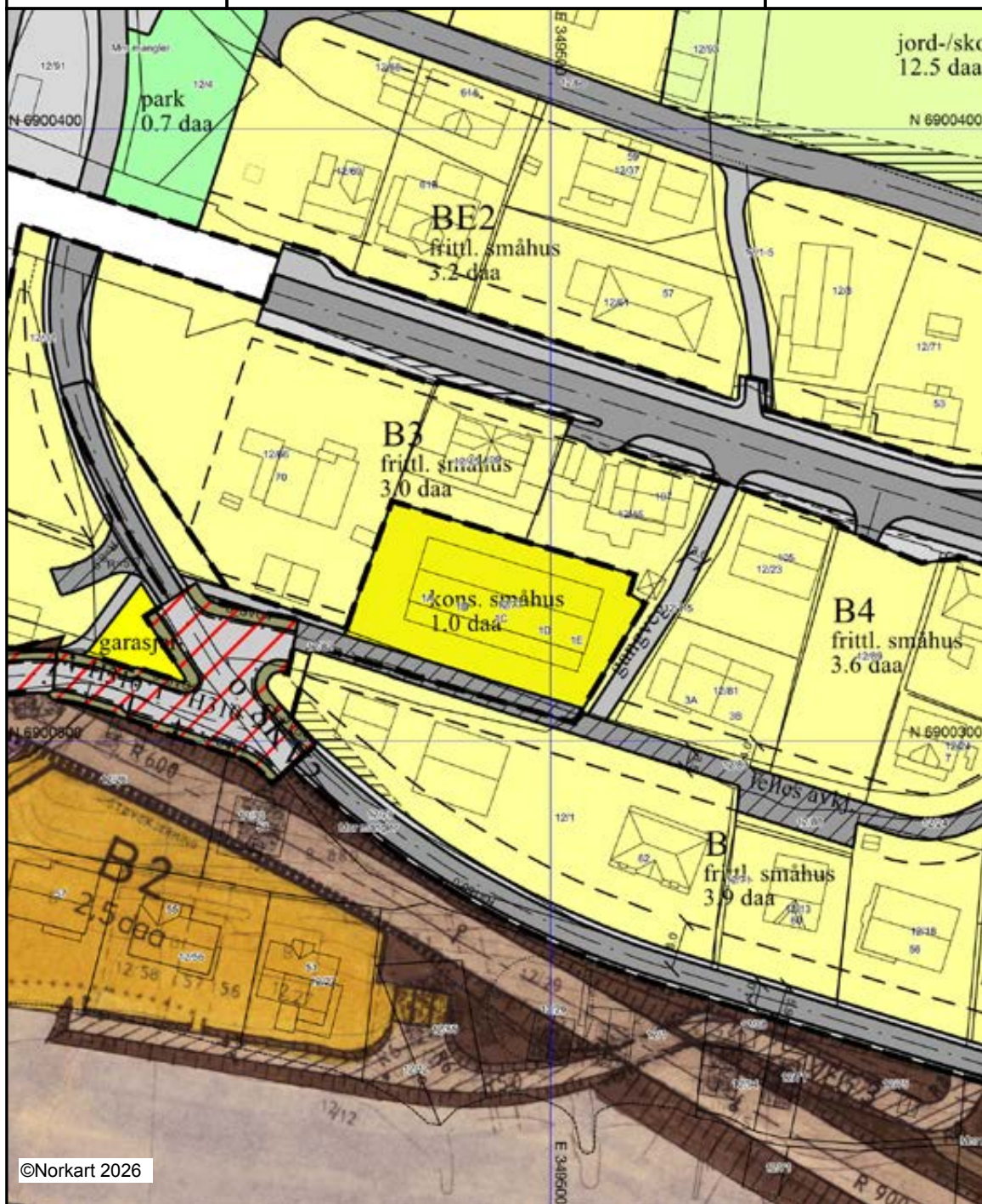
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/77/0/4
Adresse: Øvre Strandgate 1D
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Garasjer i bustadområde

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldaplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Park

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,2)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,3)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrusting

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

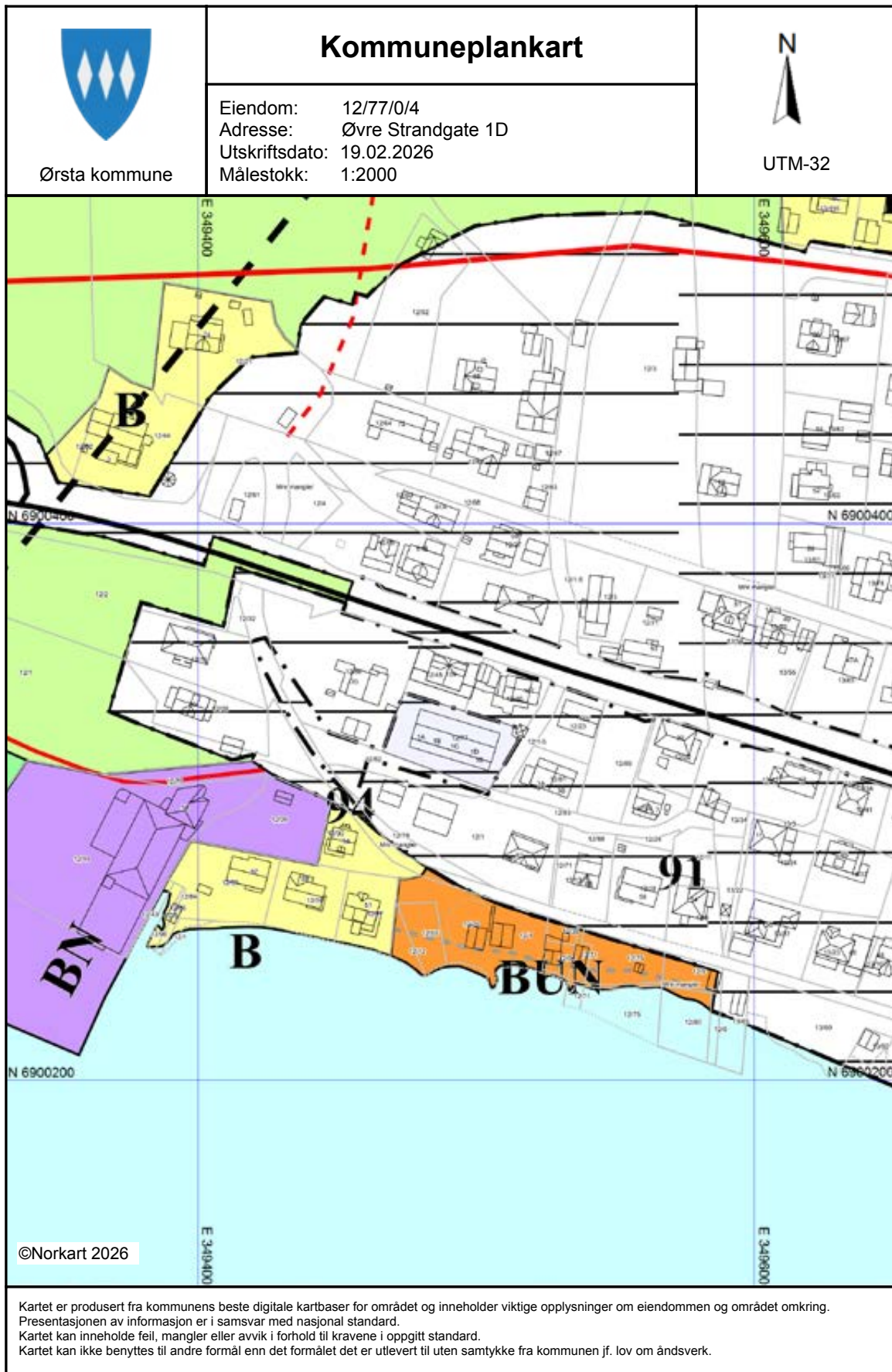
-  Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planens si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Strandlinje sjø
-  Kraftledning

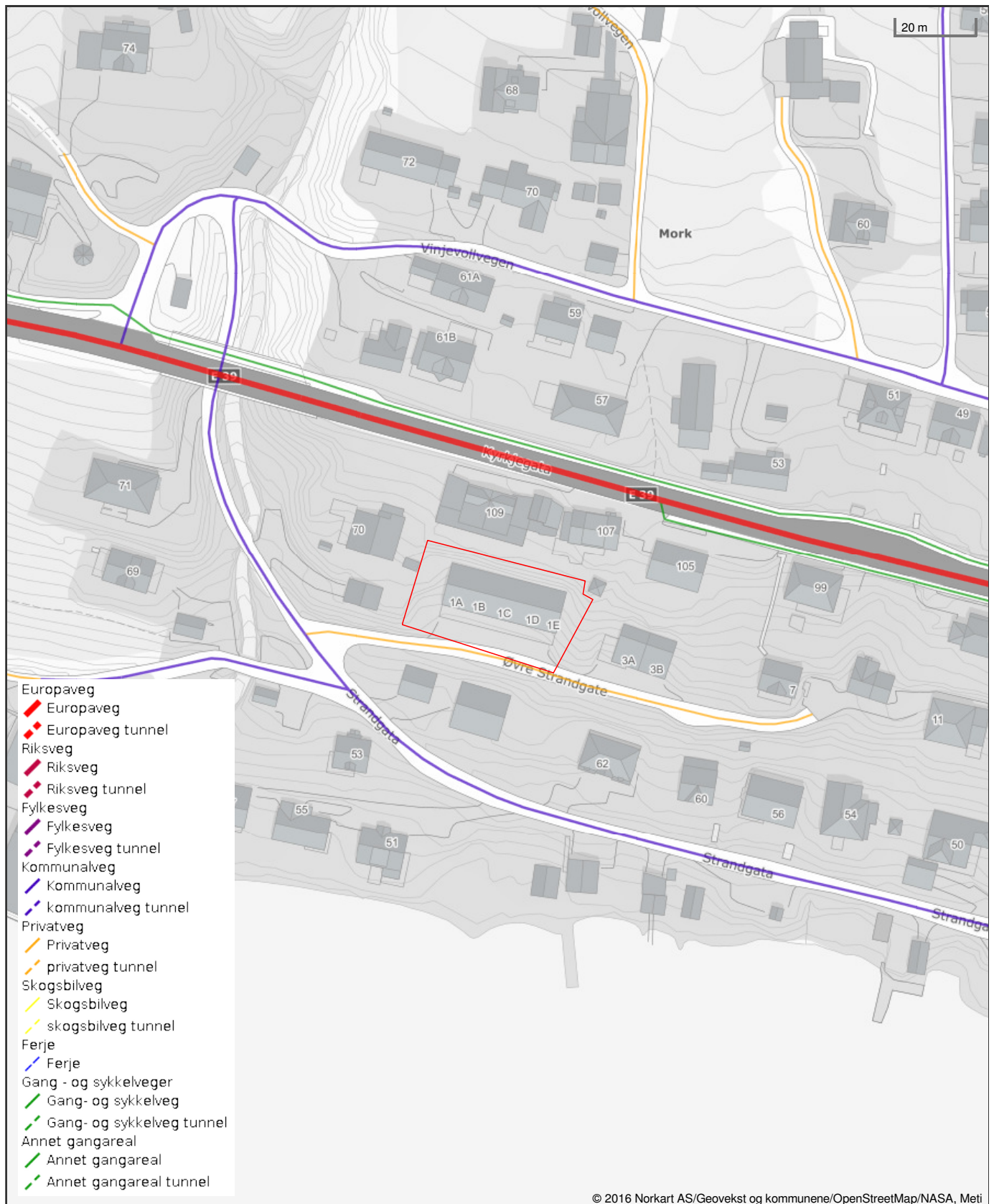
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - nåværende

Ahc Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 12/77//



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

Øvre Strandgate 1D

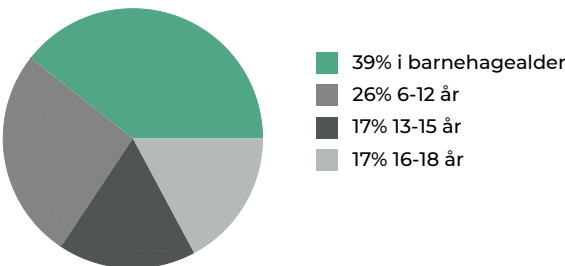
Offentlig transport

🚏 Kyrkjegata Linje 101, 351	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	7 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 🚶

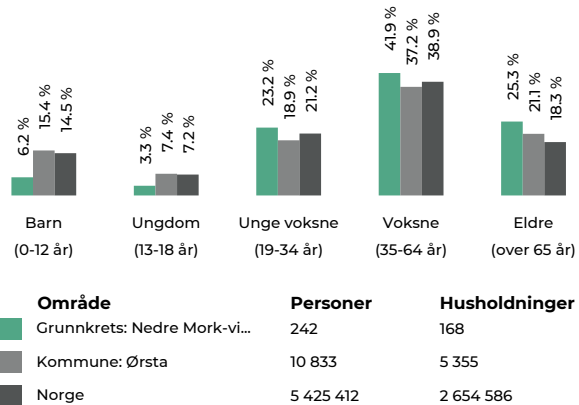
Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	4 min 🚶 1.9 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	15 min 🚶 11.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

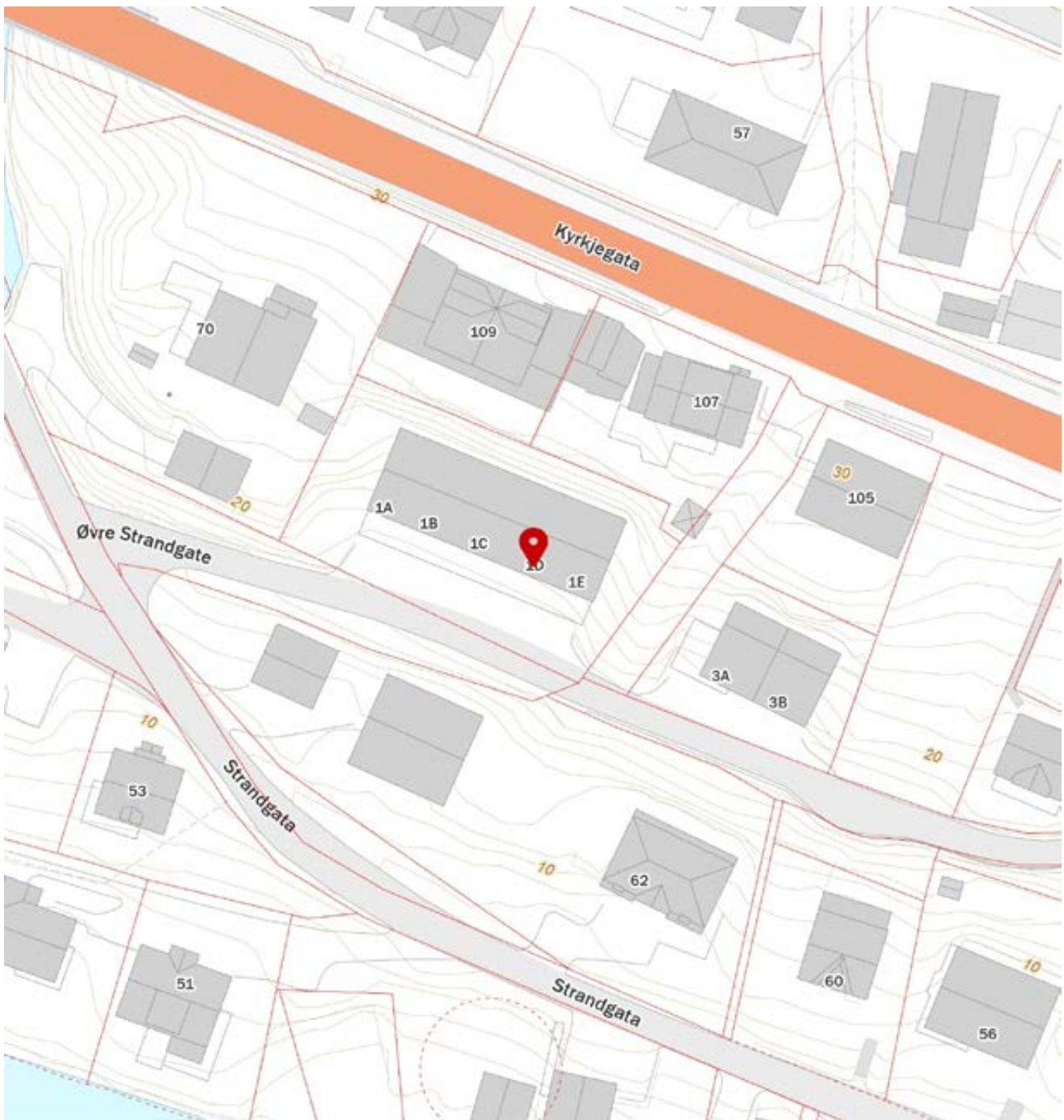
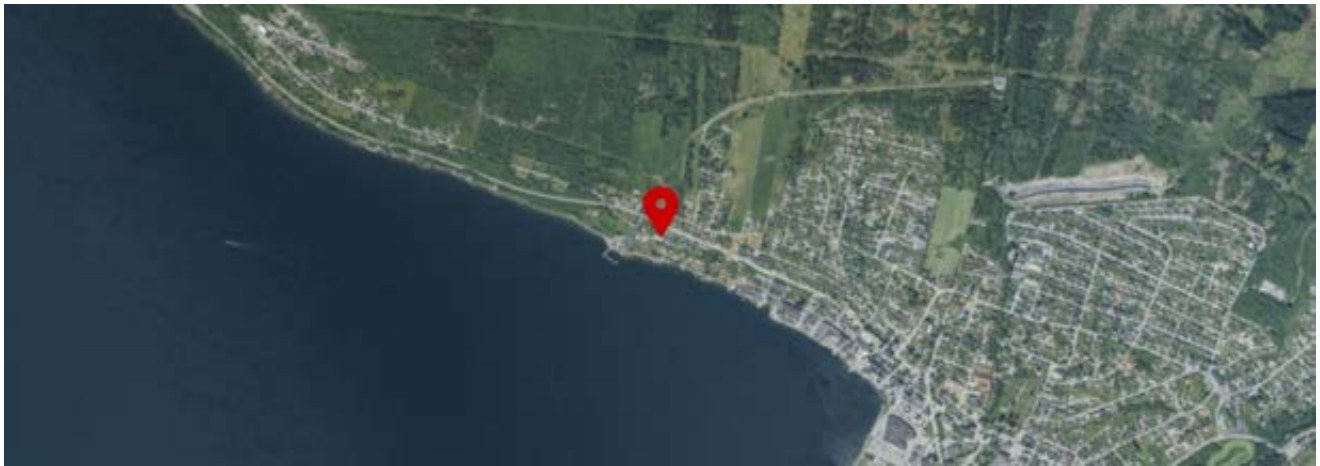
Farkvamen barnehage (0-5 år) 60 barn	14 min 🚶 1.1 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	22 min 🚶 1.9 km
Krokedalen barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 🚶 2.1 km

Dagligvare

Bunnpris Ørsta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 🚶 1.4 km
Kiwi Meieribygget Ørsta	18 min 🚶

Sport

⚽ Vinjevoll Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Møre folkehøgskule Aktivitetshall	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Topp Trening Ørsta	11 min 🚶
🏊 Aktiv trening Ørsta	18 min 🚶





Adresse

Øvre Strandgate 1D, 6150 ØRSTA

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268877

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18168693

Gårdsnummer

12

Bruksnummer

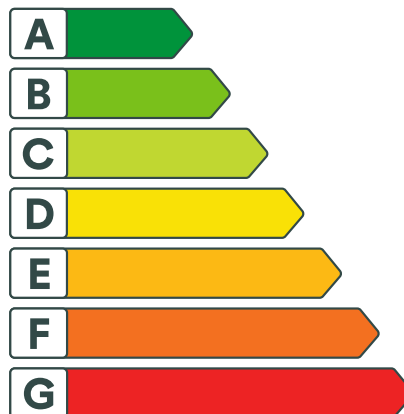
77

Seksjonsnummer

4

Brukseinsningsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

118,0 m²

Oppvarma bruksareal

118,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Berekna vekt leverert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningseffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekt leverert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

138,37 kWh/m²

Berekna leverert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,54 kWh/m²

Totalt leverert pr. år

17 977 kWh



Øvre Strandgate 1D, 6150 ØRSTA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Øvre Strandgate 1D, 6150 ØRSTA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

NOTATER

[illegible]

[illegible]

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

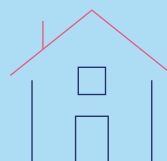
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0027/26

Adresse: Øvre Strandgate 1D, 6150 ØRSTA, gnr. 12, bnr. 77,
snr. 4 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.03.2026

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/