

Prestrøsten 4

VESTNES

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 167/167 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Prestrøsten 4

Ny, stor og meget attraktiv leilighet|Nydelig fjordutsikt|Integrert garasje|Trappefri tilkomst|Vannbåren varme|Sentralt

Adresse	Prestrøsten 4 6390 VESTNES
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 34 640,-
Totalpris	Kr 5 534 640,-
BRA-i/BRA Total	167/167 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2022
Soverom	3
Etasje	1

En sjelden anledning byr seg på Vestnes. Nylig ferdigstilt og ubrukt leilighet med sentralt beliggenhet lik ved Vestnes ungdomsskole og med gangavstand til Vestnes sentrum med handlesenter og et rikt utvalg av servicetilbud. Nydelig utsikt mot fjorden og Tresfjordbrua. Leiligheten er stor og strekker seg over hele første etasjes lengde. En trappefri tilkomst med integrert garasje med direkte adgang til leiligheten gjør den meget praktisk og brukervennlig. Den inneholder bla. 3 soverom, 2 flotte bad, vaskerom en og meget pen og åpen stue/kjøkken-løsning m/store vinduer som gir gode lysforhold og utnytter fjordutsikten til det fulle. Terrasser kan anrettes mot sydøst og sydvest. Det er installert god løsning m/ ventilasjonsvarmepumpe og vannbåren gulvvarme i leiligheten. Ei-billader montert. Betaler kun dokumentavgiften av tomteverdien.

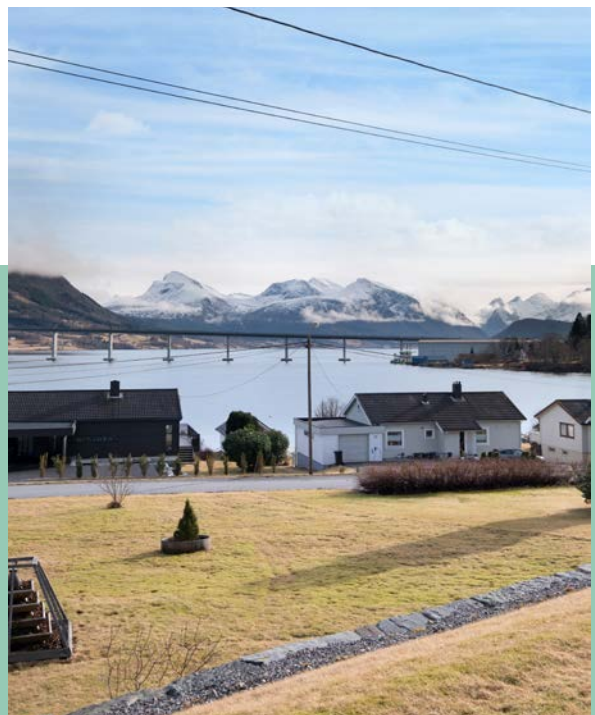
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	63

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Vestnes. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige miljø, med kort avstand til både sentrum, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Vestnes Ungdomsskole samt idrettshall ligger like i nærheten av eiendommen. Det er gangavstand til Vestnes sentrum, hvor du finner et flott handlesenter og et godt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. Vestnes har gode forbindelser til både Ålesund og Molde via E39 og fergeforbindelsen Molde–Vestnes, noe som gjør området godt egnet for pendlere. Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter med fjord, fjell og skog rett i nærheten, og flere fine badeplasser og turområder innen kort rekkevidde.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prestrøsten 4, 6390 VESTNES

OPPDRAGSNUMMER

1-0004/26

SELGER

Ørskog Sparebank

MATRIKKE

Gårdsnummer 45, bruksnummer 49, seksjonsnummer 1 i Prestrøsten 4 i Vestnes kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

TOMT

Eiet tomt på 1.089 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, asfalt, singel etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.03.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et boligbygg med tre boenheter, oppført i 2022.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Det er et kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er benyttet delvis drenerende masser rundt boligen.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår. Fasaden har liggende og stående bordkledning, samt noe fasadeplater.

Takkonstruksjonen er utført i tre, med papptekking eller lignende som taktekke.

Etasjeskillet mot grunnen er en støpt plate, mens etasjeskillet for øvrig er av lettklinkerplank med nedsenket himling.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren og skyvebalkongdøren er i malt tre. Garasjen har en leddport i metall.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - 1. Etasje > Bad største > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - 1. Etasje > Bad minste > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, skyllekar (våtzone) grenser mot garasje til annen leilighet. Vaskerommet har ikke vært tatt i bruk, derfor heller ikke mulig for fuktvandring under fliser til andre steder på rommet kan ha oppstått. Det foreligger også god dokumentasjon på rommets tettesjikt. Det gjør at vurderingen ligger innenfor unntakene for hulltaking i forskrift. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad største > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsonen grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Dusjsone/badet har ikke vært tatt i bruk, derfor heller ikke mulig for fuktvandring under fliser til andre steder på badet kan ha oppstått. Det foreligger også god dokumentasjon på rommets tettesjikt. Det gjør at vurderingen ligger innenfor unntakene for hulltaking i forskrift. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad minste > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025. Denne dokumentasjon gir god dokumentasjon av utførelse rundt kritiske konstruksjoner i form av bilder og beskrivelse av utførelse. Denne dokumentasjon legges derfor til grunn i vurderingen. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Videre har badet dusjdører, vegghengt WC og innredning med servant.

Helse, Miljø og sikkerhet:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ja.

19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

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:

2026:

• Leiligheten er innvendig innredet i 2025/26 gjennom panthaver; Ørskog Sparebank. Arbeidet er utført av Løvhammer AS (bygningmessig arbeid), Brastad Elektro AS (el-arbeid), Rør og montering AS (rørlegger/varme) og Ramsvik AS (våtrom). Det foreligger dokumentasjon fra Løvhammer AS, Ramsvik AS og Brastad Elektro AS.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

• Byggets hovedkonstruksjoner utbygd i 2022, og ferdigstilt utvendig. Dette arbeidet er gjort av H & Aa Prosjekt AS - dette selskapet er avviklet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Prestegardsjordet endring 1 datert 10.05.2007.

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

OPPVARMING

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i de fleste gulv, levert av en ventilasjonsvarmepumpe som henter energi fra avtrekksluft. Gulvvarme er også installert på badene og vaskerommet.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje. Montert elbillader på sydvegg utenfor garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vannverk. Offentlig avløp. Offentlig veg.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse angående seksjon H0201 og H0202 i Presterøsten 4 datert 28.04.2022.

Gjenstående arbeid er:

Seksjon i H0101 og veranda i andre etasje. Verandadører er blokkert til veranda i andre etasje. Dette arbeidet er nå ferdigstilt. Det vil bli søkt om ferdigattest på tiltaket.

BYGGETEGNINGER

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

INNHold

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, gang, vaskerom, bad største, bad minste, bod, garasje og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.03.2026, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med mørke fronter og benkeplate av laminat. Det er laminat på gulvet. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i kokekoppen, og det er også avtrekk fra det balanserte anlegget fra kokesonen. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøll/fryseskapp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro og stekeovn er integrert.

Bad 1 i første etasje

Badet ble ferdigstilt i 2026 og har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er utstyrt med dusjdører, vegghengt WC og en innredning med 2 servanter. Det er opplegg for badekar. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte ved dør. Det er et vindu i våtsonen som er kompensert med en dusjvegg.

Bad 2 i første etasje

Badet ble ferdigstilt i 2026 og har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med dusjdører, vegghengt WC og innredning med servant. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte ved dør. Det er et vindu i våtsonen med dusjdør som kompenserende tiltak.

Vaskerom i første etasje

Vaskerommet ble ferdigstilt i 2026. Rommet har flislagte gulv, malte plater på vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er en innredning med laminat benkeplate med nedfelt skyllekar, og det er tilrettelagt for

opplegg til vaskemaskin under skyllekaret. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte ved dør. Varmepumpe og ventilasjonsanlegg er montert på rommet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv. Garasje har betonggulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør-system. Rørskap er på vaskerom med avrenning til rom med sluk. Kurser er merket og stoppekran er i skapet.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast fra 2026.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er montert i vaskerom og koblet sammen med en ventilasjonsvarmepumpe.
- Varmesentral: Det er installert en ventilasjonsvarmepumpe (NIBE 750) kombinert med en ventilasjonsenhet (SAM 42), montert av Rør og Montering AS. Systemet henter energi fra avtrekksluft og leverer varme til vannbåren gulvvarme og varmtvann.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme. Fordelingsskap/samlestokk er plassert på vaskerom.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger med motorenhet i bod.
- Elektrisk anlegg: Det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget.
- Branntekniske forhold: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro og stekeovn er integrert.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 167 m²

BRA totalt: 167 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 167 m² Stue/kjøkken, gang, vaskerom, bad største, bad minste, bod, garasje og 3 soverom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

VERDITAKST

Kr 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 950,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og avløp.

EIENDOMSSKATT

Kr 10 225,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 835,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Avgiften blir fordelt på to terminer.

Det skal avholdes årsmøte den 16.04.2026. Da vil avgiften for 2026 bestemmes.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 312 855,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 251 420,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig. Det taes forbehold om dette kan avvike noe.

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 21 650,- (Dokumentavgift 2,5% av kr 866 000)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 34 640,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 534 640,- (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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1955/98-1/60 12.01.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1535 GNR: 45 BNR: 49

GRUNNDATA

2022/390107-1/200 08.04.2022

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

18.03.2026

OM SAMEIET

Selger informerer om at de tror ikke at det er opprettet noe sameie for Presterøsten 4. Tanken var at dette ble utatt til siste leilighet var solgt slik at alle nye eierne var til stede ved stifting av sameiet. Opprinnelig utbygger har utarbeidet vedtekter som et forslag til stiftingen. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven. Banken/selger har løpende betalt sin andel av felleskostnader som strøm. For mer informasjon ta kontakt med styreleder Per Ottar Bjørdalsbakke.

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

20.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.85% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,-	(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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Forslag til vedtekter
- Energiattest

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.

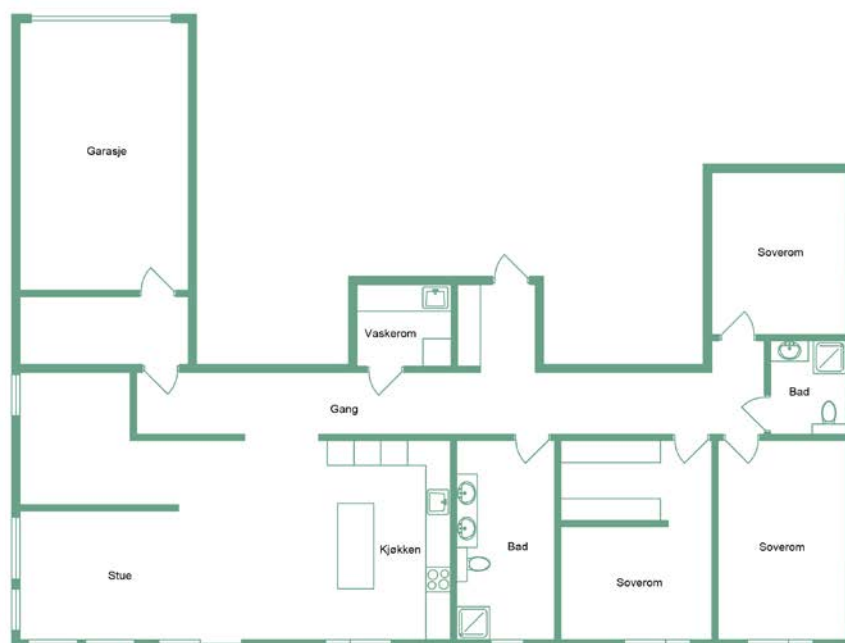
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Prestrøsten 4

notar

notar.no @notaraalesund

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

PRESTRØSTEN 4

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Forslag til vedtekter
- Energiattest

Tilstandsrapport



Leilighet



Prestrøsten 4, 6390 VESTNES



VESTNES kommune



gnr. 45, bnr. 49, snr. 1

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 18845-2882

Eiendomsverdi ref nr: CH5769

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



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

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 straffansvar.

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

Takstobjektet er ei stor 4-roms leilighet beliggende i 1.etasje i boligbygg med 3 boenheter. Bygget har 2 etasjer. Bygget er oppført i 2022 i 2 etasjer. Takstobjektet ligger i store deler av 1.etasje, resten av 1.etasje er garasjer og inngangsparti for leiligheter i 2.etasje. Innvendig er leiligheten innredet og ferdigstilt i 2025/26.

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 forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer etc. 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.

Leiligheten er innvendig nylig ferdigstilt, det forutsettes at ferdigattest blir utstedt.

Jfr Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er papptekking e.l.
Bygget har takkonstruksjon i tre.
Veggene utenfor leiligheten har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, noe fasadeplater.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er leddport i metall i garasje. med portåpner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det laminatgulv, malte plater på veggene og malte plater i taket. Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulv.
Garasje har betonggulv.
Støpt plate mot grunnen, etasjeskille er lettklinkerplank, med nedsenket himling.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeløsning på ene soverom og skap ved inngangsparti.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad største
Badet, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025.
Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Videre har badet dusjdører, vegghengt WC og innredning med 2 servanter. Det er opplegg for badekar.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad minste

Badet, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025.

Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Videre har badet dusjdører, vegghengt WC og innredning med servant.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom

Vaskerom, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025.

Det har flislagte gulv og malte plater på vegger, gulvvarme og malte innvendige tak.

Rommet har innredning med laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er tilrettelagt for opplegg til vaskemaskin under skyllekar. På rommet er også montert varmepumpe og ventilasjonsanlegg.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med mørke fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er laminat på gulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i kometopp. Det er og avtrekk fra balansert anlegg fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran i skap.
Boligen har avløpsrør i plast fra 2026.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i vaskerom og koblet sammen med ventilasjonsvarmepumpe.
Sentralstøvsuger, motorenhet i bod, ikke tatt i bruk, vurdert utifra det.
Det er installert ventilasjonsvarmepumpe NIBE 750 kombinert med ventilasjonsenhet SAM 42, systemet henter energi fra avtrekksluft.
Anlegget er montert av Rør og Montering AS. Anlegget leverer varme til vannbåren gulvvarme og ordinær varmekvann i boligen.
Boligen har vannbåren gulvvarme, fordelingsskap/samlestokk er på vaskerom, dels bak skap og dels fra skap i innredning.
Det elektriske anlegget er fra 2025/26. Anlegget er utført sv Brastad Elektro AS. Dokumentasjon foreligger ikke.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller. Det er delvis drenerende masser rundt boligen.
Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.
Eiendommen ligger i ei skråning hvor tomta er bygd opp og planert

Beskrivelse av eiendommen

relativt flat rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

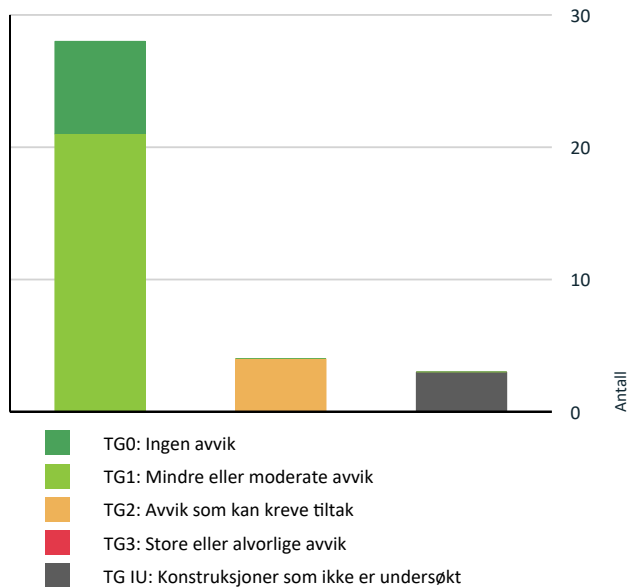
Leilighet

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

Det forutsettes at ferdigattest blir utstedt på snr 1.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. Etasje > Bad minste > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad største > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad minste > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad største > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Bygget er ferdigstilt utvendig i 2022, mens selve leiligheten er innredet i 2025/26.

Tilbygg / modernisering

2022	Nybygg	Byggets hovedkonstruksjoner utbygd i 2022, og ferdigstilt utvendig. Dette arbeidet er gjort av H & Aa Prosjekt AS - dette selskapet er avviklet.
2026	Innvendig innredning	Leiligheten er innvendig innredet i 2025/26 gjennom panthaver; Ørskog Sparebank. Arbeidet er utført av Løvhammer AS (bygningmessig arbeid), Brastad Elektro AS (el-arbeid), Rør og montering AS (rørlegger/varme) og Ramsvik AS (våtrom). Det foreligger dokumentasjon fra Løvhammer AS, Ramsvik AS og Brastad Elektro AS.

UTVENDIG

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene utenfor leiligheten har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, noe fasadeplater. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er leddport i metall i garasje. med portåpner.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det laminatgulv, malte plater på veggene og malte plater i taket.
Garasje har betonggulv.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i gang i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.
Støpt plate mot grunnen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025. Denne dokumentasjon gir god dokumentasjon av utførelse rundt kritiske konstruksjoner i form av bilder og beskrivelse av utførelse. Denne dokumentasjon legges derfor til grunn i vurderingen.

Det har flislagte gulv og malte plater på vegger, gulvvarme og malte innvendige tak.

Rommet har innredning med laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er tilrettelagt for opplegg til vaskemaskin under skyllekar. På rommet er også montert varmepumpe og ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Dokumentasjonen som er fremlagt viser i tillegg en membrankant som er høyere ved terskel. Denne legges til grunn, slik at total høyde er over 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er lagt frem god dokumentasjon fra Malermester Ramsvik AS fra 13.10.2025 som legges til grunn i vurderingen, og anses som en god dokumentasjon, selv om dokumentasjon på uavhengig kontroll mangler. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale, bilder og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, skyllekar (våtsone) grenser mot garasje til annen leilighet.

Vaskerommet har ikke vært tatt i bruk, derfor heller ikke mulig for fuktvandring under fliser til andre steder på rommet kan ha oppstått. Det foreligger også god dokumentasjon på rommets tettesjikt. Det gjør at vurderingen ligger innenfor unntakene for hulltaking i forskrift. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

1. ETASJE > BAD STØRSTE

Generell

Beskrivelse

Badet, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025. Denne dokumentasjon gir god dokumentasjon av utførelse rundt kritiske konstruksjoner i form av bilder og beskrivelse av utførelse. Denne dokumentasjon legges derfor til grunn i vurderingen. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Videre har badet dusjdører, vegghengt WC og innredning med 2 servanter. Det er opplegg for badekar.

Tilstandsrapport



Oversikt største badet

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vindu i våtsonen, men kompensert med dusjvegg.

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk inne i en nedsenking på over 10 mm. videre er det målt ca 50 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusj og topp gulv ved terskel. Det foreligger bildedokumentasjon fra utførelse av tettesjikt ved dør. Det er ca 20 mm høydeforskjell til sluk for badekar.

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er lagt frem god dokumentasjon fra Malermester Ramsvik AS fra 13.10.2025 som legges til grunn i vurderingen, og anses som en god dokumentasjon, selv om dokumentasjon på uavhengig kontroll mangler. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale, bilder og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > BAD STØRSTE

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsonen grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Dusjsone/badet har ikke vært tatt i bruk, derfor heller ikke mulig for fuktvandring under fliser til andre steder på badet kan ha oppstått. Det foreligger også god dokumentasjon på rommets tettesjikt. Det gjør at vurderingen ligger innenfor unntakene for hulltaking i forskrift. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

1. ETASJE > BAD MINSTE

Generell

Beskrivelse

Badet, ferdigstilt i 2026, har ennå ikke vært i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det foreligger god dokumentasjon fra utførende Malermester Ramsvik AS datert 13.10.2025. Denne dokumentasjon gir god dokumentasjon av utførelse rundt kritiske konstruksjoner i form av bilder og beskrivelse av utførelse. Denne dokumentasjon legges derfor til grunn i vurderingen. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Videre har badet dusjdører, vegghengt WC og innredning med servant.

Tilstandsrapport



Oversikt minste badet

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vindu i våtsonen, men dusjdør som kompenserende tiltak. Det er fremlagt bildedokumentasjon på at det er smurt membran sammenhengende bak listverk/foring.

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk inne i en nedsenking på over 10 mm. videre er det målt ca 45 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusj og topp gulv ved terskel.

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er lagt frem god dokumentasjon fra Malermester Ramsvik AS fra 13.10.2025 som legges til grunn i vurderingen, og anses som en god dokumentasjon, selv om dokumentasjon på uavhengig kontroll mangler. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale, bilder og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk minste badet

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > BAD MINSTE

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, våtsonen grenser mot soverom. og yttervegg. Dusjsone/badet har ikke vært tatt i bruk, derfor heller ikke mulig for fuktvandring under fliser til andre steder på badet kan ha oppstått. Det foreligger også god dokumentasjon på rommets tettesjikt. Det gjør at vurderingen ligger innenfor unntakene for hulltaking i forskrift. Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med mørke fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn

Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er laminat på gulv.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kulfilter nedfelt i kometopp. Det er og avtrekk fra balansert anlegg fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran i skap. Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra 2026. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i vaskerom og koblet sammen med ventilasjonsvarmepumpe.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, motorenhet i bod, ikke tatt i bruk, vurdert utifra det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert ventilasjonsvarmepumpe NIBE 750 kombinert med ventilasjonsenhet SAM 42, systemet henter energi fra avtrekksluft. Anlegget er montert av Rør og Montering AS. Anlegget leverer varme til vannbåren gulvvarme og ordinær varmevann i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme, fordelingsskap/samlestokk er på vaskerom, dels bak skap og dels fra skap i innredning.

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

Det elektriske anlegget er fra 2025/26. Anlegget er utført av Brastad Elektro AS.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget fra utførende.

Dokumentasjon fra utførende må innhentes, alternativt må det gjennomføres en kontroll av anlegget.

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 eltilsynsrapport 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.
2026
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 beskrivelse.

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller. Det er delvis drenerende masser rundt boligen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei skråning hvor tomte er bygd opp og planert relativt flat rundt boligen.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred, dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Angitt aktsomhetsområde i forhold til kvikkleire vil kunne få betydning dersom en skal foreta ytterligere søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Dokumentasjon på el-anlegg må innhentes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/167 m²

Leilighet : Stue/kjøkken, Gang, Vaskerom, 2 Bad, 3 Soverom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 5 700 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Stor 4-roms leilighet i bygg fra 2022, innredet i 202/26 beliggende i mindre boligbygg i Prestrøsten i Vestnes kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Vestnes sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Leiligheten er nylig ferdigstilt og ikke tatt i bruk, og fremstår som en tiltalende og moderne leilighet, jfr dog Rapportsammendrag.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Remmingsvegen 1 ,6390 VESTNES 82 m² 2020 2 sov			18-11-2025	4 500 000	4 500 000		4 500 000	51 724
2	Remmingsvegen 8 ,6390 VESTNES 82 m² 2013 2 sov			02-02-2025	4 300 000	4 200 000		4 200 000	51 220
3	Sjøgata 4 ,6390 VESTNES 81 m² 1995 2 sov			18-12-2025	3 750 000	3 750 000		3 750 000	46 296
4	Fagerbakken 10 ,6390 VESTNES 76 m² 2016 2 sov			07-08-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	40 506
5	Hellandhaugen 16 ,6390 VESTNES 82 m² 2010 2 sov			24-02-2026	3 150 000	3 350 000		3 350 000	38 953
6	Kjøpmannsgata 12 ,6390 VESTNES 122 m² 1996 2 sov			05-02-2025	3 500 000	3 500 000	14 583	3 514 583	28 808

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

Renovasjon	Kr.	4 762
Eiendomsskatt	Kr.	10 225
Kommunale avgifter ca	Kr.	6 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Diverse	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

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

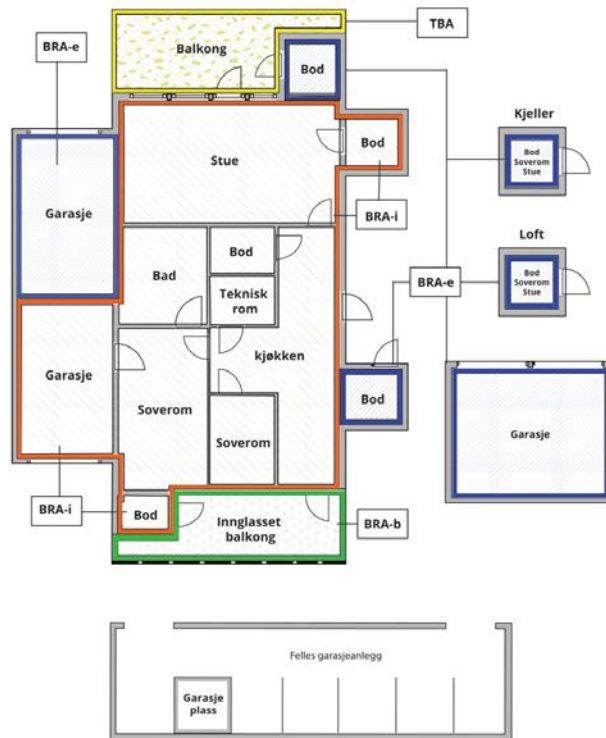
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	167			167	
SUM	167				
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, bad største, soverom, soverom 2, bad minste, soverom 3, bod, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det forutsettes at ferdigattest blir utstedt på snr 1.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr liste

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Frode K. Mauren Kristian Sjøholt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	45	49		1	1089.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestrøsten 4

Hjemmelshaver

H & Aa Prosjekt AS

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet. Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i bygg fra 2022, innredet i 2022/26 beliggende i boligbygg i Prestrøsten i Vestnes kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 1 km fra Vestnes sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Vestnes vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, asfalt, singel etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026	Utfylt av Ørskog sparebank	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.2020		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreløpig ikke utstedt, forutsettes utstedt	Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon våtrom	13.10.2025	Fra Malermester Ramsvik AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• 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 funksjonsprøving 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet 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 oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (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 bygningssakkyndige 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

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](#)

Selger er panthaver, det er dermed noe begrenset eierinformasjon, utover den dokumentasjonen som er fremlagt. Det forutsettes at ferdigattest blir utstedt på snr 1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

PRESTERØSTEN 4

Postnr.

6390

Sted

VESTNES

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

NYTT

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

NYTT

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

NYTT

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

RAMSVIK AS

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16/1 2026

Sted ØRSKOG

Signatur selger 1:



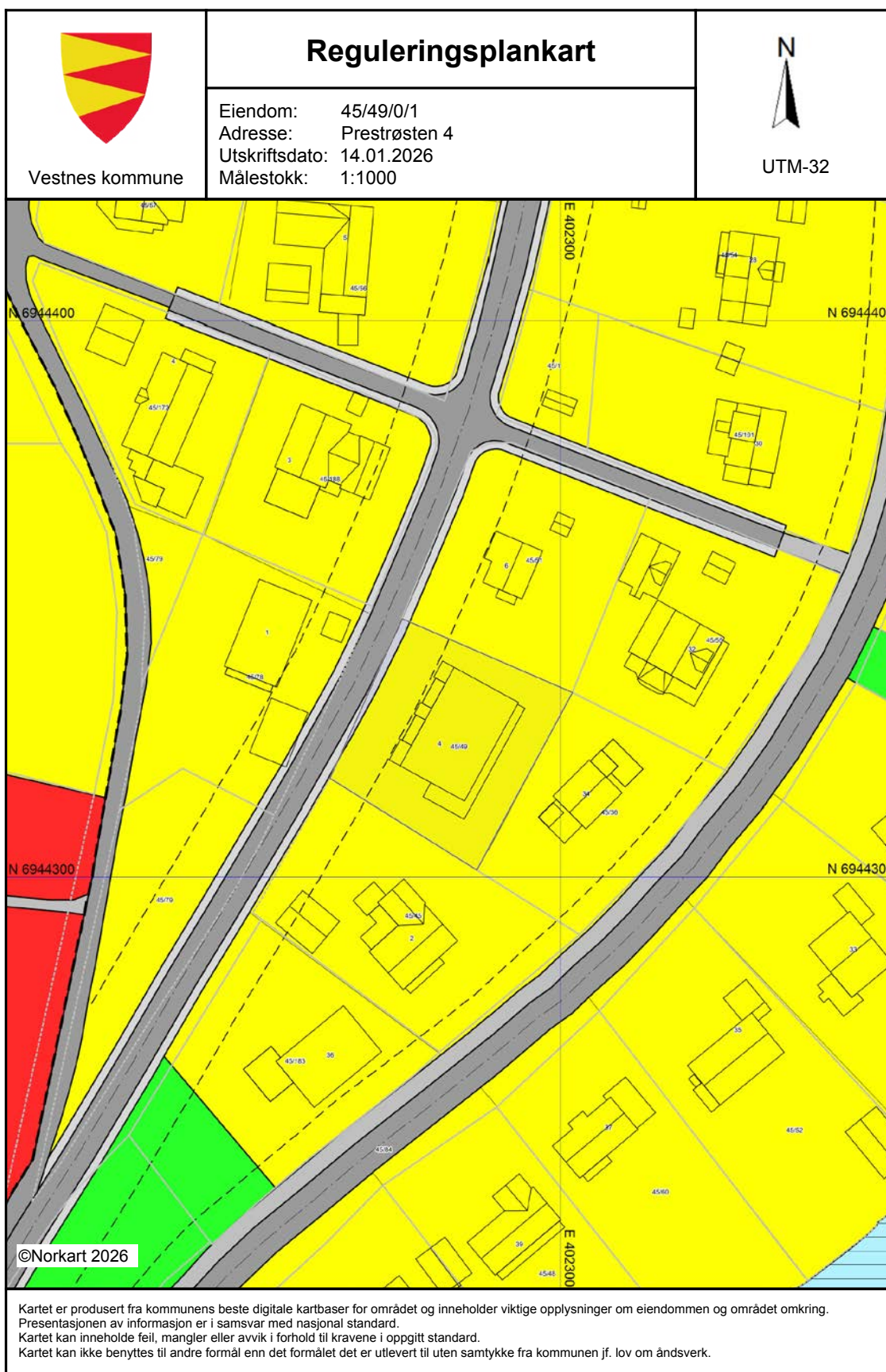
Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

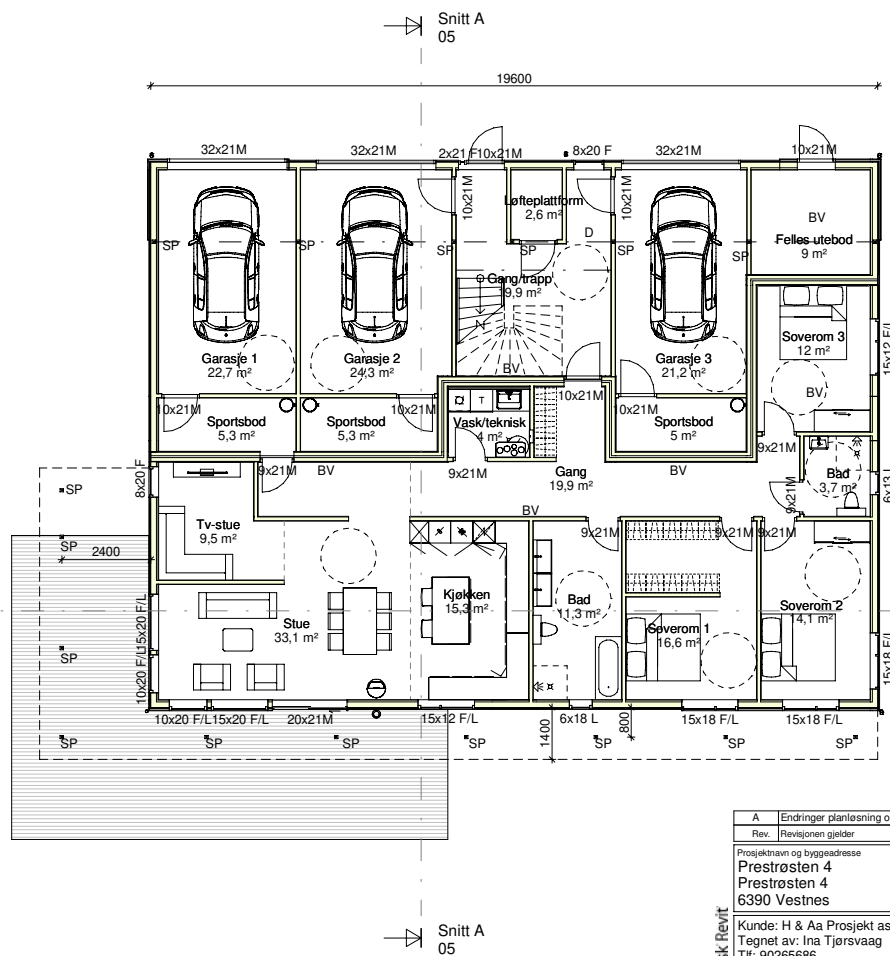
4





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Areal	
BYA	
Bygning	323m²
parkeringsplasser	54m²
tomteareal	1089m²
BYA	34,6%

Leilighet 1. etasje	144m²
Leiligheter 2. etasje	104m²

DR = Drager
BV = bærevegg
SP = søylepunkt

A	Endringer planlesning og fasade	IT	17.05.20
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.
	Prosjektnavn og byggeadresse Prestøsten 4 Prestøsten 4 6390 Vestnes	Tegningsbeskrivelse Plan 1. etasje Målestokk 1 : 100	Tegningsnummer 01 Ask nummer 49185 Dato 08.06.20

Autodesk Revit

Kunde: H & Aa Prosjekt as
Tegnet av: Ina Tjersvaag
Tlf: 90265686
E-post: ina.tjersvaag@optimera.no

OPTIMERA

© Tegningene er omfattet av åndverklovens bestemmelser og er vernet åndverk i henhold til åndverkloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling, kopiering eller andre skikkelser, ulovlig utnyttelse.

18.06.2020 08:17:11



A		IT		17.05.20
Rev.	Endringer planlesning og fasade	Utført	Kontr.	Dato
Rev.	Revisjonen gjelder			
Prosjektnavn og byggeadresse		Tegningsbeskrivelse	Tegningsnummer	Rev.
Prestrøsten 4		Fasader	03	A
Prestrøsten 4		Målestokk	Ask nummer	Dato
6390 Vestnes		1 : 100	49185	08.06.20

Kunde: H & Aa Prosjekt as
Tegnet av: Ina Tjersvaag
Tlf: 90265686
E-post: ina.tjersvaag@optimera.no

/OPTIMERA/

© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

18.06.2020 08:17:14



A Endringer planlesning og fasade		IT	17.05.20	
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Prosjektnavn og byggeadresse Prestøsten 4 Prestøsten 4 6390 Vestnes	Tegningsbeskrivelse Fasader Målestokk 1 : 100	Tegningsnummer 04 Ask nummer 49185	Rev. A Dato 08.06.20

Kunde: H & Aa Prosjekt as
Tegnet av: Ina Tjersvaag
Tlf: 90265686
E-post: ina.tjersvaag@optimera.no

/OPTIMERA/

© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling, tilgjengeliggjøring, opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Autodesk Revit

18.06.2020 08:17:15

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	BYGG-22/00096-2	Torgeir Marvin Utgård +47 90778328	28.04.2022

Prestrøsten 4, vedtak gnr 45 bnr 49 - midlertidig bruksløyve

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	45 / 49 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRØDRENE HONNINGDAL AS
Tiltakshaver:	H & AA PROSJEKT AS
Annen interessent:	Ålesundregionene Interkommunale Miljøselskap

Den kontrollansvarlege har utført sluttkontroll på bustadeing H0201 og H0202 i tremansbustaden med adresse Prestrøsten 4 og har gjennom dette stadfesta at tiltaket er utført i samsvar med løyve og krav gjeve etter medhald av Plan- og bygningsloven.

Attstående arbeid er: Bustadeining i H0101 og veranda i andre etasje. Verandadører er blokkert til veranda i andre etasje.

Attstående arbeid skal utførast innan 1.juni 2022 og søknad om ferdigattest sendast inn til kommunen.

Med helsing

Torgeir Marvin Utgård
Byggesaksansvarleg

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:
H & AA PROSJEKT AS

Kopi til:
Ålesundregionene Interkommunale Miljøselskap

Postadresse
Brugata 10
6390 Vestnes
www.vestnes.kommune.no

Telefon
71 18 40 00

postmottak@vestnes.kommune.no

Org.nr
939 901 965



SAMEIEVEDTEKTER FOR GNR.: 45 BNR.: 49 VESTNES KOMMUNE

§ 1. Sameie

Sameiet består av 3 eierseksjoner i Gnr. 45 Bnr.49 i Vestnes kommune.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 3. Styret

- a) Sameiet ledes av et styre valgt av de 3 eierseksjonene i fellesskap.
- b) Styret består av minimum 3 personer som er eiere av seksjoner i sameiet.
- c) Eierne forplikter seg til ikke å foreta utvendige tiltak/arbeider på eiendommen uten at felles samtykke er inngått.

§ 4. Sameiemøte

Sameiemøte holdes minst 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.

§ 5. Benyttelse og husorden

- a) Kjøpere av seksjonene forplikter seg til å holde sameiemøte innen 3 måneder etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.
- b) Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.
- c) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.
- d) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
- e) Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigg unødigg eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- f) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
- g) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles iht. sameiebrøkene. Alt grøntareal, utvendigg tak og drenering regnes som fellesareal.
- h) Sameiet skal fullverdiggforsikre bygningene i ei felles forsikring.

§ 6. Generelt

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Forslag til sameievedtekter utarbeidet av:

H & Aa Prosjekt a/s
6394 Fiksdal
Fiksdal, 06.01.2020



Adresse

Prestrøsten 4, 6390 VESTNES

Dato for energimerking

20.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-272845

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300833911

Gårdsnummer

45

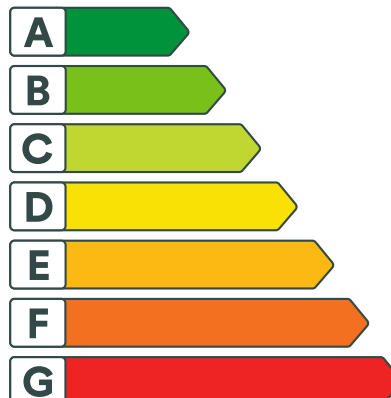
Bruksnummer

49

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

92,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

91,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 678 kWh



Prestrøsten 4, 6390 VESTNES



Detaljering

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



Prestrøsten 4, 6390 VESTNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

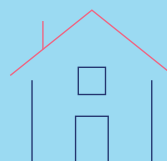
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 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, finansierungsplan, 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: 1-0004/26

Adresse: Prestrøsten 4, 6390 VESTNES, gnr. 45, bnr. 49,
snr. 1 i Vestnes kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

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/