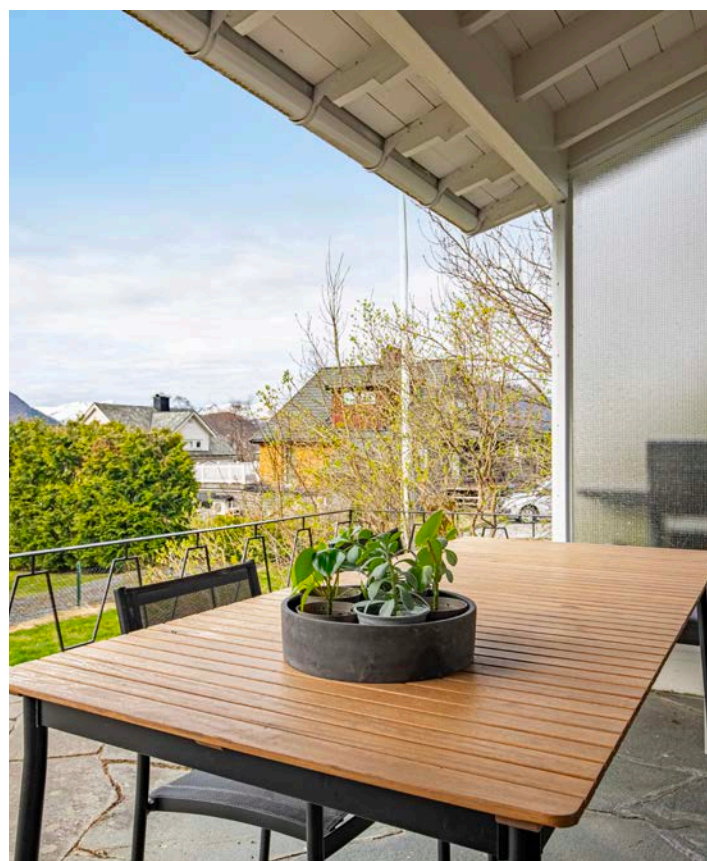


# Vikebøen 3

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr. 3 890 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 223/243 kvm  
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Vikebøen 3

**Frittliggende enebolig med en sentral beliggenhet | Romslig hage og garasje | Arkitekttegnet bolig med flotte detaljer**

Adresse	Vikebøen 3 6150 ØRSTA
Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 3 907 900,-
BRA-i/BRA Total	223/243 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1957
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Vikebøen 3!

Frittliggende enebolig på tre etasjer med frittstående garasje, beliggende på Vikebøen. En rolig gate med en sentral beliggenhet, kort avstand til det meste som skole, barnehage, dagligvarebutikk med flere fasiliteter. Boligen er et arkitekttegnet murhus med fine detaljer og vannbåren varme som kommer fra bergvarme. Et flott objekt for en familie, en eiendom du bør se.

Eiendommen har en romslig hage som er relativt flat, her får du gode solforhold og utsikt over fjellene omkring.

Huset har en litt eldre standard og en del rom står innfor modernisering/renovering, men her kan du flytte rett inn. Husk å melde deg på vsining!

Boligen har virtuell visning i alle etasjer.  
Velkommen til en hyggelig visning!

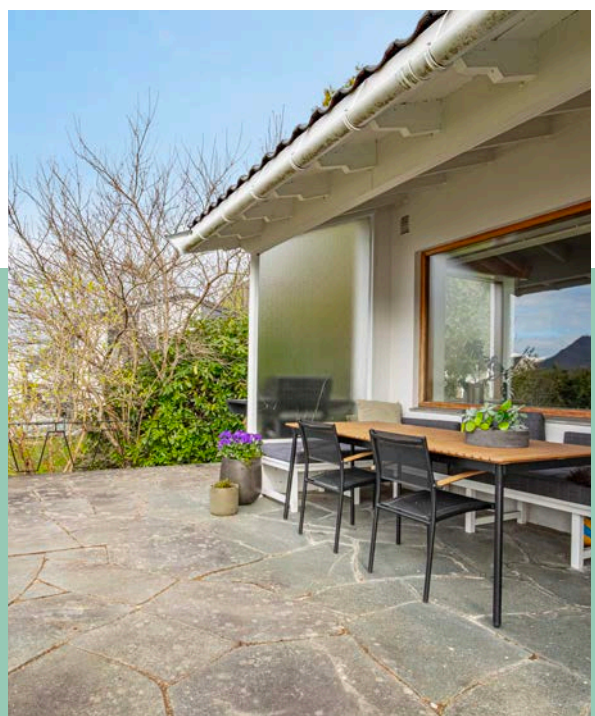
## Notar Volda

Hamnegata 31  
6100 VOLDA



## Ludvig Sandström

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	23
Vedlegg	27
Budgivning	97

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Vikebøen i Ørsta kommune. Et rolig område som er barnevennlig og attraktivt, lite trafikkert skuleveg i området. Boligen har kort avstand til Ørsta sentrum, hvor man finner barnehager, skoler og idrettsanlegg med flere fasiliteter.

Vikebøen er en privat vei med gjennomkjøring forbudt, stengt fysisk for gjennomgangstrafikk. Vikebøen er sentrumsnært, men likevel en veldig fredelig gate og eiendommen er godt skjerma for støy fra sentrum.

Området er regulert til boligbebyggelse, og eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Garvargata - Vikeelva - Håkonsgata med planidentifikasjon RTK-7608. Den omfattes også av kommunedelplanen for Ørsta sentrum og Hovdebygda med planidentifikasjon 2012007.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vikebøen 3, 6150 ØRSTA

### OPPDRAKSNUMMER

3-0043/26

### SELGER

Anders Homme

Anette Moe

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 14, bruksnummer 357, , ideell andel 1/1.

i Ørsta kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Selger har hatt følgende forbruk, det her med cirka 2.000 kwh el-billading per år inkludert:

2022: Cirka 23.000 kwh

2023: Cirka 26.700 kwh

2024: Cirka 22.700 kwh

2025: Cirka 22.200 kwh

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og

ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

#### **TOMT**

Eiet tomt på 991 kvm.

#### **BESKRIVELSE AV TOMT**

Svakt skrående stor sørvendt tomt opparbeidet med betong plater, trapper og forstøtningsmurer, nettinggjerd, tregjerde (provisorisk som selger kan fjerne), flaggstang, klesstativ, plen og beplanting. En flott hage med plass for dem som vil ha hund, lekeområde for barn eller ønske om å dyrke i småskala. Tomten har innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel og belegningsstein. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 15.04.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

#### **BYGGEÅR**

1957

#### **BYGGEMÅTE**

ENEBOLIG- UTVENDIG

#### **GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING**

Bygningen har fundamenter og grunnmur av malt betong. Utførelsen av dreneringen er ukjent, men det er synlig noe knotteplast langs frontfasaden. Etter informasjon fra tidligere eier er drenering på nedsida av huset tatt i 2003 i følge selger.

#### **VEGGKONSTRUKSJON**

Ytterveggene består av murstein som er pusset og malt utvendig.

#### **TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON**

Takkonstruksjonen er utført med sperrer, taktro og et kryploft med gulv, og taket er tekket med glasert takstein (Hollenske panner). Takrenner, snøfangere, takstige og pipekledning er av metall.

#### **ETASJESKILLE**

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag med gulvbord og betong.

#### **VINDUER/DØRER**

Vinduer, verandadører og ytterdører er laget av tre, malt og lakkert, med to-lags og koblede glass.

#### **ALTAN/BALKONG/TERRASSE**

Boligen har en altan i betong med et toppdekke av papp, samt et rekkverk av metall og malt mur. Verandaen er også i betong med skiferdekke, med rekkverk av metall og en levegg av glass.

#### **GARASJE**

Til eiendommen hører en garasje med taktekkning av glasert takstein, takrenner og snøfangere av metall. Garasjeport og dør er av malt og lakkert tre. Vinduene er av tre med enkle glass, og fundamenter og gulv er av betong. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler med taktro.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### **UTVENDIG**

Veggkonstruksjon

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det ene vindusglasset på bad i andre etasje har punktert glass.
- Enkelt vinduer har noe avskallinger av maling og lakk. Det er observert utettheter mellom murpuss og vinduskarm på enkelte vinduer.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er sprekk i glasset på leveggen.

#### INNVENDIG

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- To rom pr etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter etter standard ved taksering. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre at ikke kontrollerte rom, kan ha større skjevheter en det som fremkommer i rapporten.
- 2.etasje. I gulv på soverom ved bad og i gangen ble det målt ca. 10-12 mm skjevheter mellom vegger og på to meter målelengde. 1.etasje spisestue og kjøkken ca. 10-15 mm mellom vegger og på to meter målelengde. Kjeller. Trapperom og stue ca. 12-15 mellom vegger og på to meter målelengde.

#### Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Grunnmur har stedvis noe saltutslag og maling avskalling ved gulvet. Fuktsøket i hulltakingen avdekket noe forhøyet fuktverdier i bunnsvillen.

#### Innvendige dører

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelte innerdører har noe bruksslitasje.

#### VÅTROM

##### 2 etasje > Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu i våtzone for dusjen. Det er ikke montert mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

##### 2 etasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### 2 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### 2 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

##### 2 etasje > Bad - Ventilasjon

- Rommet har elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor. (Ny PAX vifte i april 2026)

#### SPESIALROM

1 etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Stålsluken på fyrrommet har rustskader.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Plassbygde ventilasjon trekander til kryp loftet, medfører økt risiko for kondens problematikk på kryp loftet.

Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vannbåren varme

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist eldre fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Taktroet har en hel del fukt og råteskader. Stikkprøve kontroll med fuktmåler avdekket ingen unormale forhold, som indikerer eldre fuktskader.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er observert utettheter mellom murpuss og dørkarmer på enkelte dører. Det er ikke montert beslag under dørterskler, og dør til altan har fuktskader.

#### VÅTROM

1 etasje > Vaskerom - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har ikke vanntett utførelse på vegger og gulv, og det er ikke synlig sluk montert. Det er påregnelig med renovering av våtrommet.

#### TOMTEFORHOLD

Oljetank

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Påfyllingsrøret for olje har synlige rustskader over terreng.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

#### VÅTROM

2 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

1 etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2013 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige eigar: I 2012 var det ei snøskade på taket(forrige eigar) med det resultat at det vart lagt nytt tak på både hus og garasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Tussa og Elektroservice

Beskrivelse: Installasjon bergvarmepumpe. Installasjon stikkontakter på eit soverom.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Arve Drabløs

Beskrivelse: Bytta tak på hus og garasje

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny kloakkledning i 2001.

Kommentar fra selger: Det er lagt inn fiber frå Tussa og koaks kabel (breiband) frå Telenor slik at ein kan velge leverandør av internett. Oljefyr demontert og levert til VØR i 2014. Oljetank grave opp i 2014. Mindre ting: På ei av kokeplatene på koketoppen fungerer ikkje feltet i midten.

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:

2013:

· Det er ifølge eier boret energibrønn for bergvarme, installert bergvarmepumpe og etablert vannbåren varme i etasjeskillet over krypkjeller.

2012:

· Det ble montert ny taktekking, takrenner, snøfangere, takstige og pipeledning ifølge tidligere eiers egenerklæring.

2008:

· Luft til luft varmepumpe.

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

I henhold til reguleringsplan for Reguleringsplan for Garvagata-Vikeelva-Håkonsgata datert 15.12.1977 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 876 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn D

Delareal 105 m

Formål Kjørevei

Delareal 5 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn LEIK

Delareal 6 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn E

Bestemmelser for bebyggelsen:

§ 8

Bebyggelsen skal oppførast innanfor dei på planen synte byggelinjer. Plassering og utforming skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 9

Frittliggende småhus i områda B, C, og D kan byggast berre i ein etasje, eventuelt med sokkeletasje.

§ 10

Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 m for ein etasjes bygg og 6 m for hus med sokkeletasje. Gesimshøgda målast frå terrenget til skjæringslina mellom fasade- flata og takflata ( Jfr. § 72 i bygningslova ).

§ 11

I område for bustadbygging skal det vera oppstillingsplass på eiga tomt eller på eit fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bustad, pluss 0,25 bil pr. bustad for gjester. For hybelbygg blir det kravt tilsvarande for annakvar hybel.

Kommuneplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, datert 16.06.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **OPPVARMING**

Boligen har vannbåren oppvarming som henter energi fra borehull for jordvarme. Varme fordeles via radiatorer og vannrør i gulv på enkelte rom. I tillegg er det installert en luft-til-luft varmepumpe og varmekabler på bad.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på gruset innkjørsel.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1957.

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

innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

**KJELLER:**

- Stue er i tegninger godkjent som hobbyrom, det her er en søknadspliktig tiltak.
- Hobbyrom er i tegninger godkjent som rullerom, det her er ikke et søknadspliktig tiltak.

**LOFT:**

- Et soverom er i tegninger godkjent som magasin, det her er et søknadspliktig tiltak. Rommet ved er det som er godkjent som soverom, men brukes som garderobe i dag.
- Baderom og WC er i tegninger separat, i dag bygt sammen. Det her er ikke et søknadspliktig tiltak.

## **RADONMÅLING**

Boligen har ikke radonsikring montert, og det er ikke gitt info om at det er foretatt radonmålinger. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## **INNHold**

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Soverom m/garderobe, gang, bad og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 96 kvm: Kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang og entré

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 66 kvm: Stue, trapperom, gang, fyrrom, trimrom og 2 boder

Garasje:

BRA-e 20 kvm: Garasje

## **STANDARD**

ENEBOLIG- INNVENDIG

## KJØKKEN

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med malte skapfronter og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med heldekkende vask og platetopp. Det er fliser på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med en rustfri ventilatorhette med mekanisk avtrekk. Det er utsparing for komfyr og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

## BAD/VASKEROM

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med malte flater i tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, dusjkabinett og klesjakt. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad med fuktsensor.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har malte flater i tak, tapet på vegger og lakka gulvbord. Rommet er utstyrt med malt skapinnredning, benkeplate, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har malte flater på tak og vegger, og vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med vegghengt vask med speil og wc.

## OVERFLATER

Gulv: Lakka gulvbord, vinylbelegg, lakka parkett, fliser og betong.

Vegger: Malt tapet, malt strie, tapet, malt murpuss, malte flater og malte panelplater.

Himling: Malte flater, malt panel, trefiberplater og malt betong.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og avtrekksvifter.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe fra 2008.
- Oljetank: Oljetank av ukjent type og tilstand er nedgravd ved hjørne på eiendommens frontfasade.
- Bergvarmepumpe med vannbåren varme, pumpe fra 2013.

## VIKTIG

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

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

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Følgende følger ikke handelen: Lamper/pendler på kjøkken og spisestue medfølger ikke.

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.

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

## **AREALER**

BRA - i: 223 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

## **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Stue, trapperom, gang, fyrrom, trimrom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang og entré

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Soverom m/garderobe, gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

## **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje

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

Tomannsbolig

Det er noe mindre avvik på rominndelingen og bruken av de enkelte rommene i 2.etasje og kjeller.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 890 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 3 900 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 13 808,- pr år 2025

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 6 476,- pr 2025

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Ørsta kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 3,0 promille for alle eiendommer.

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

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 818 394,- som primærbolig for 2026

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 273 576,- som sekundærbolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og

deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

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

-----  
kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 907 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1520/14/357:

14.02.1977 - Dokumentnr: 791 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjønn i området angående veien som går over eiendommen som ble avgjort plassering for den.

25.11.1955 - Dokumentnr: 2886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1520 Gnr:14 Bnr:158

#### GRUNNBOKSDATO

30.04.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

IF

#### POLISENUMMER

1307863

#### 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 kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

#### **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**

01.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: ls@notar.no  
Mobil: 451 30 869

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

#### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

#### **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
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

#### **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.

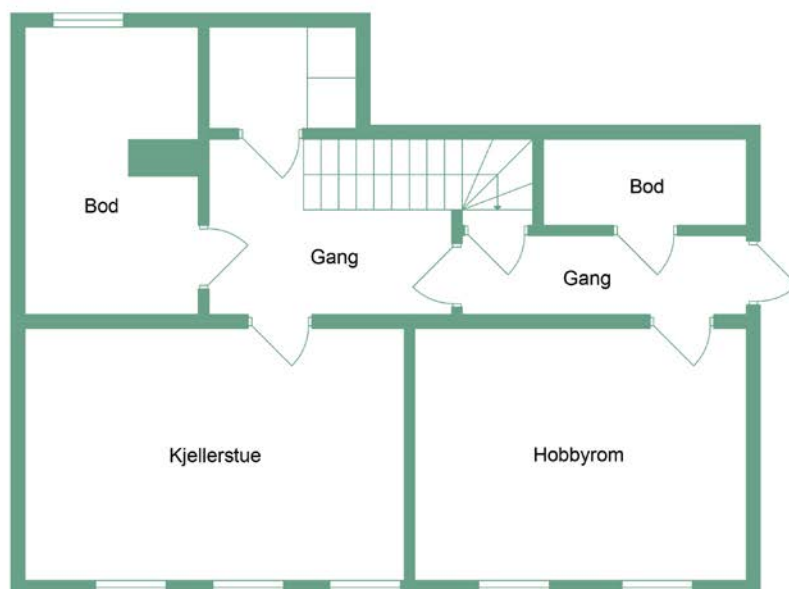
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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 - Kjeller



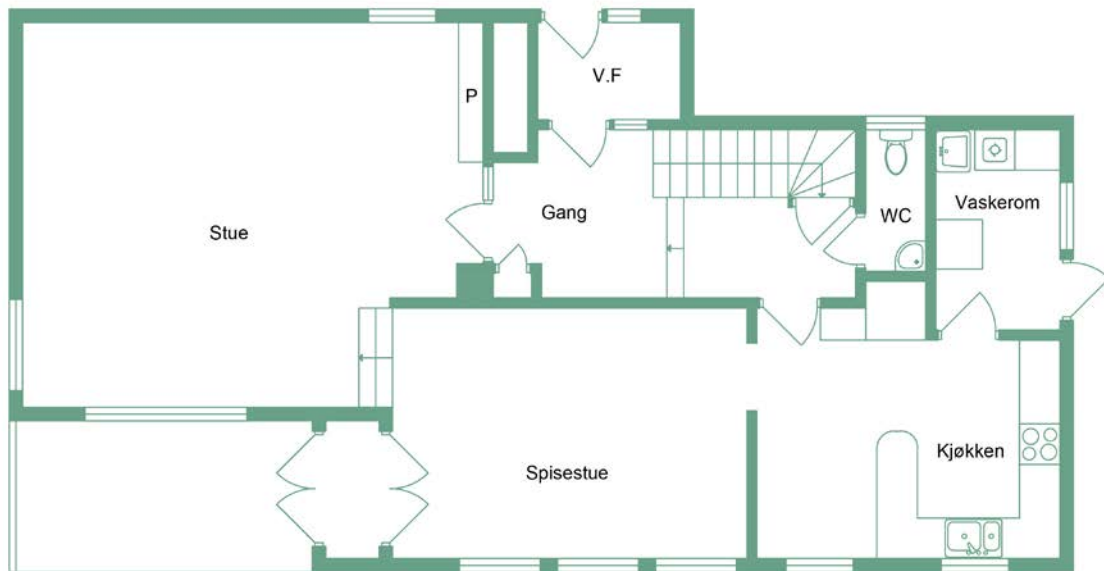
notar

Vikebøen 3  
U Etg

notar.no @notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Første etasje



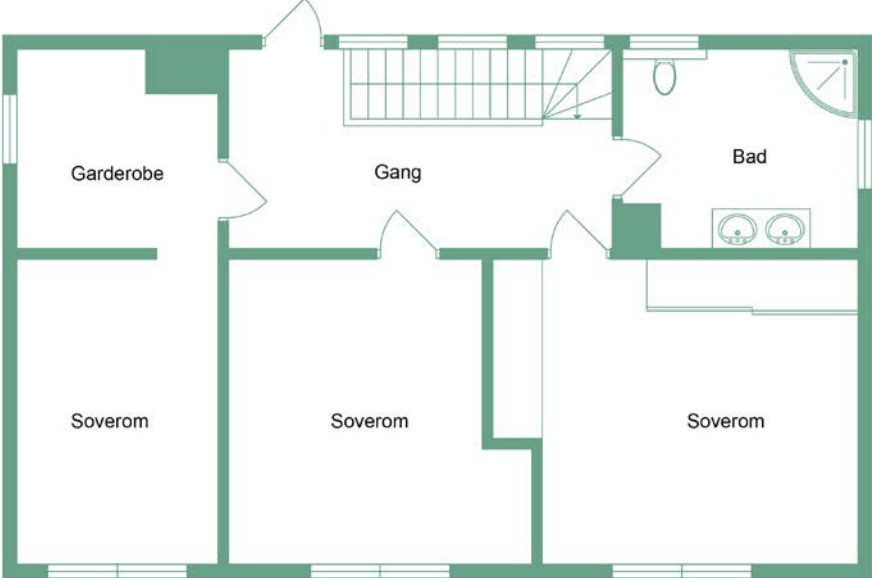
Vikebøen 3  
1 Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Andre etasje



Vikebøen 3  
2 Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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




# Vedlegg


## VIKEBØEN 3

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunep plankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vikebøen 3, 6150 ØRSTA

 ØRSTA kommune

# gnr. 14, bnr. 357

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 11169-1964

Eiendomsverdi ref nr: MJ1512

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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.

# Takstmann Øyvind Tjervåg

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 i dag 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 takstingeniørene, 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, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



## Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the text "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glasert takstein. Takrenner, snøfangere, takstige og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro og kryploft med gulv. Yttervegger av murstein utvendig murpusset og malt. Vinduer, verandadører og ytterdører av tre malte og lakka med to lags og kobla glass. Altan i betong med toppdeke av papp og skifer. Rekkverk av metall og malt mur. Veranda i betong med skifer. Rekkverk av metall og levegg av glass. Grunnmur og fundamenter av betong utvendig malt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malt panel, trefiberplater og malt betong. Vegger malt tapet, malt strie, tapet, malt murpuss, malte flater og malte panelplater. Gulv lakka gulvbord, vinylbelegg, lakka parkett, fliser og betong. Etasjeskiller trebjelkelag med gulvbord og betong. Gulv mot grunnen av betong. Mursteinpipe av teglstein med to pipeløp med feieluker av stål. Det ene pipeløpet er tilknyttet en åpen peis. Krypkkjeller under trebjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Tilgang via luke av stål fra fyrrommet. Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg i trappetrinnene. Deler av rekkverk av metall. Innerdører av tre malte og finerte. Dør til fyrrom av tre med kledning av metall. Enkeltører med glass. Plassbygde garderobeskap i malte. Skyvedører med skapfronter av glass. Malte hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, dusjkabinett og klesjakt. Vaskerom. Tak malte flater. Vegger malt tapet og gulv lakka gulvbord. Malt skapinnredning, benkeplate, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte med takhøye skap. Benkeplater av laminat og heldekkende vask og platetopp. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Utsparing for komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator hette rustfri med mekanisk avtrekk med tilluft fra pipe.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Tak og vegger malte flater. Gulv vinylbelegg. Vegghengt vask med speil og wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast og stål. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Luft til luft varmepumpe. Vannbåren varmeanlegg som henter energi fra borehull for jordvarme. Fordeling av varme skjer via radiatorer og vannrør i gulv på enkelt rom. El-opplegg med to sikringsskap med automat og skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utførelsen av drenering og fuksikring av grunnmur er ukjent. Noe mindre synlig knotteplast over terreng langs frontfasade. Skrående tomtgrunn med noe terrengfall mot deler av grunnmur og krypkjeller. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Oljetank av ukjent type og tilstand.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på altan og veranda har for lav høyde og for store åpninger. Rekkverk på loft er utført med malte eternittplater som trolig inneholder asbest, og utgjør helsefare ved inngrep. Innvendige trapper har lave rekkverk, store åpninger og mangler håndløper langs vegg. Utvendige trapper og forstøtningsmur ved kjellertrapp mangler rekkverk, og trapp/platting ved vaskeromsdør har for lav høyde. Rekkverk av metall på forstøtningsmur rundt eiendommen er også for lave. Boligen mangler dokumentert radonsikring, og det foreligger ingen opplysninger om radonmålinger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

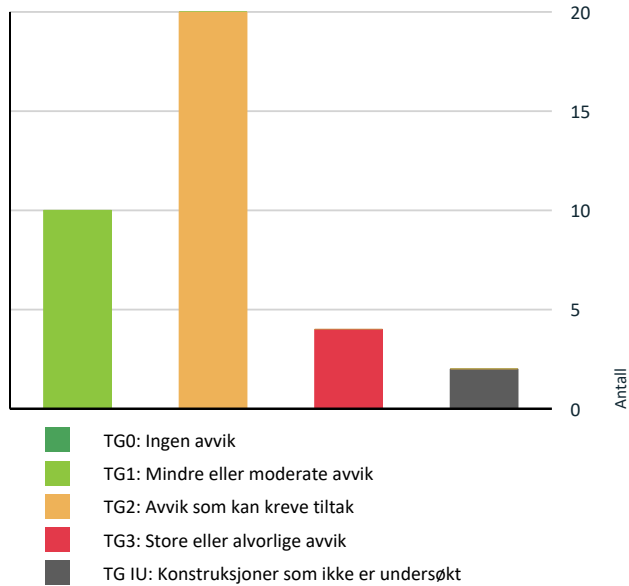
Det er noe mindre avvik på rominndelingen og bruken av de enkelte rommene i 2. etasje og kjeller.

### Garasje

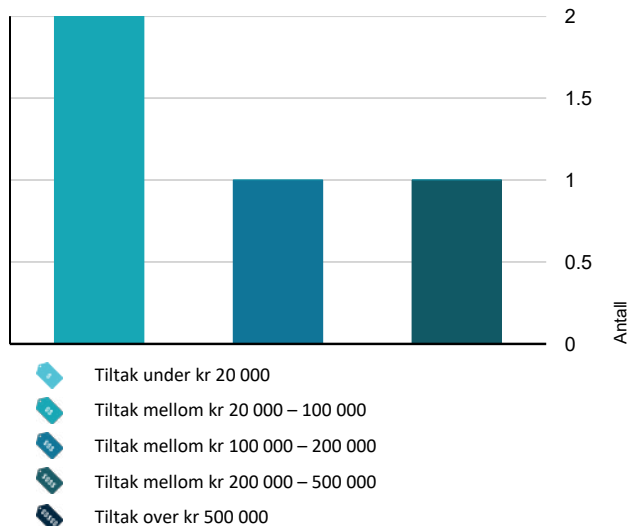
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1957

**Anvendelse**  
Enebolig

**Kommentar**  
Eier

### Tilbygg / modernisering

2013	Vannbåren varme	Det er ifølge eier boret energibrønn for bergvarme, installert bergvarmepumpe og etablert vannbåren varme i etasjeskillet over krypkjeller.
2012	Taktekking	Det ble montert ny taktekking, takrenner, snøfangere, takstige og pipeledning ifølge tidligere eiers egenerklæring.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av glasert takstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå og fra takfot altan, da en nærmere sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

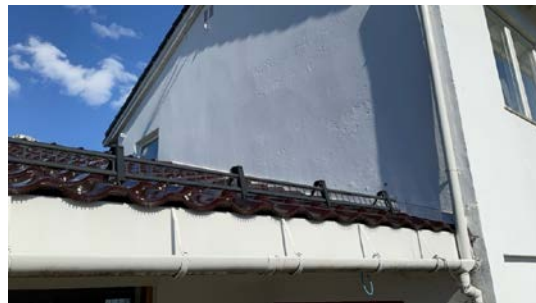


### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, snøfangere, takstige og pipeledning av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå og fra altan, da en nærmere kontroll krever stillas eller lift.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av murstein utvendig murpusset og malt. Visuelt vurdert fra altan, veranda og terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrenging i sprekken.



## 1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer med taktro og kryploft med gulv. Takkonstruksjon over stue er underkledd uten kontroll muligheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taktroet har en hel del fukt og råteskader. Stikkprøve kontroll med fuktmåler avdekket ingen unormale forhold fuktverdier, noe som indikerer at dette er eldre fuktskader før taktekingen ble utskiftet.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fuktskadet taktro bør vurderes utskiftet, da dette svekker takkonstruksjonen, og treverk med fukt og råteskader anbefales fjernet fra takkonstruksjonen.

Risikoen ved underkleddet takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av tre malte og lakka med to lags og kobla glass innpusset utvendig med murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det ene vindusglasset på bad i andre etasje har punktert glass.

Enkelt vinduer har noe avskallinger av maling og lakk. Det er observert utettheter mellom murpuss og vinduskarm på enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tetting av utettheter mellom murpuss og vinduskarmer for å hindre vanninntrengning.

Overflatebehandling som maling og lakk bør fornyes der det er avskalling, for å beskytte treverket mot fukt og videre forringelse.

Punkttert vindusglass på bad bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre redusert utsyn gjennom glasset.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør og verandadører av tre malt og lakka med enkle og kobla glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er observert utettheter mellom murpuss og dørkarmen på enkelte dører. Det er ikke montert beslag under dørterskler, og dør loft har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

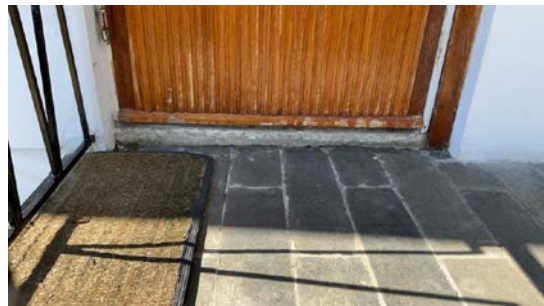
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom murpuss og dørkarmen, samt montering av beslag under dørterskler for å hindre vanninntrenging.

Fuktskader på dør til loft bør utbedres eller dør bør utskifte for å unngå forverring av skadene og redusert levetid på døren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan i betong med toppdekke av papp og skifer. Rekkverk av metall og malt mur. Veranda i betong med skifer. Rekkverk av metall og levegg av glass.

### Vurdering av avvik:

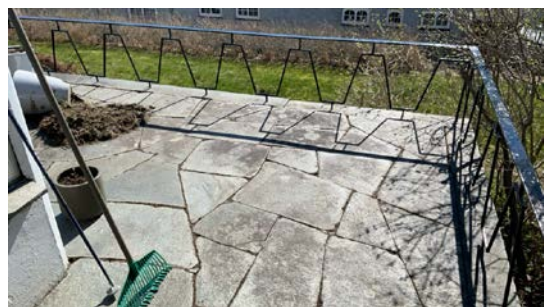
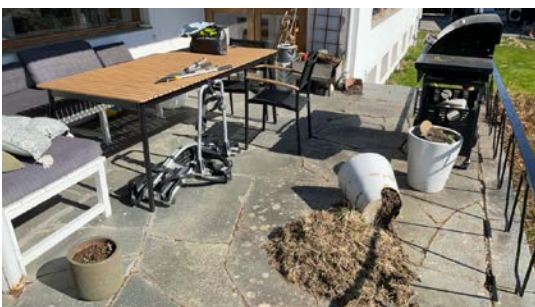
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er sprekk i glasset på leveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Sprukket glass i leveggen bør utskiftes for å hindre ytterligere skade på glasset og i sikkerhets hensende.



# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Tak malte flater, malt panel, trefiberplater og malt betong. Vegger malt tapet, malt strie, tapet, malt murpuss, malte flater og malte panelplater. Gulv lakka gulvbord, vinylbelegg, lakka parkett, fliser og betong.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller trebjelkelag med gulvbord og betong. Gulv mot grunnen av betong.

#### Vurdering av avvik:

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

To rom pr etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter etter standard ved taksering. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre at ikke kontrollerte rom, kan ha større skjevheter en det som fremkommer i rapporten.

2. etasje. I gulv på soverom ved bad og i gangen ble det målt ca. 10 -12 mm skjevheter mellom vegger og på to meter målelengde. 1. etasje spisestue og kjøkken ca. 10-15 mm mellom vegger og på to meter målelengde. Kjeller. Trapperom og stue ca. 12 -15 mellom vegger og på to meter målelengde.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Mursteinpipe av teglstein med to pipeløp med feieluker av stål. Det ene pipeløpet er tilknyttet en åpen peis.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



### TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Deler av kjeller har synlig grunnmur mot terreng. Hulltaking er foretatt på trimrom mot terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmur har stedvis noe saltutslag og maling avskalling ved gulvet. Fuktsøket i hulltakingen avdekket noe forhøyet fuktverdier i bunnsvillen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring utvendig.



## TO 1 Krypkjeller

### Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Tilgang via luke av stål fra fyrommet.

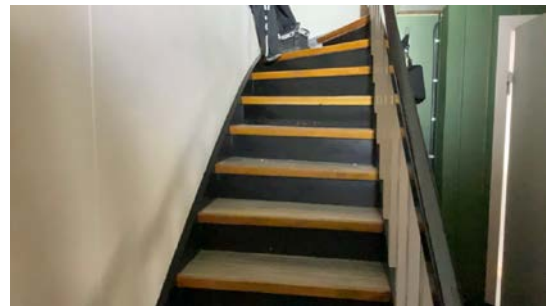
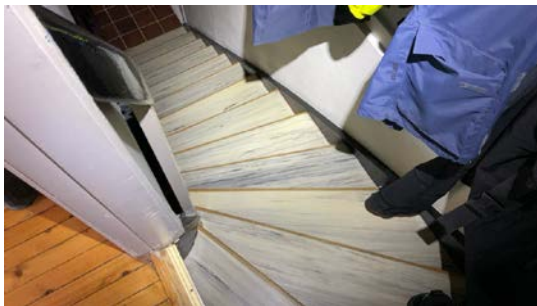
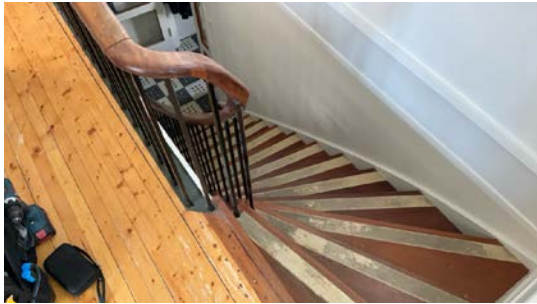


## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg i trappetrinnene. Deler av rekkverk i den ene trappa av metall.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører av tre malte og finerte. Dør til fyrrom av tre med kledning av metall. Enkeltdører med glass.



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap i malte. Skyvedører med skapfronter av glass. Malte hyller.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtzone for dusjen. Det er ikke montert mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres mansjett på avløpsrøret i overgang mot vegg for å hindre at eventuell lekkasje fra røret renner inni vegg langs røret.

Vinduet i våtsonen bør vurderes fuktbeskyttet for å redusere risikoen for fuktskader på foring og vinduskarm ved vannsøl fra dusjen.



### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt uten fall til sluken.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Smøremembran av ukjent utførelse og sluk av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, dusjkabinett og klesjakt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 2 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusjen er ikke mulig da våtsone for dusjen er mot yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Tak malte flater. Vegger malt tapet. Gulv lakka gulvbord. Malt skapinnredning, benkeplate, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ikke vannrett utførelse på vegger og gulv, og det er ikke synlig sluk montert. Det er påregnelig med renovering av våtrommet.

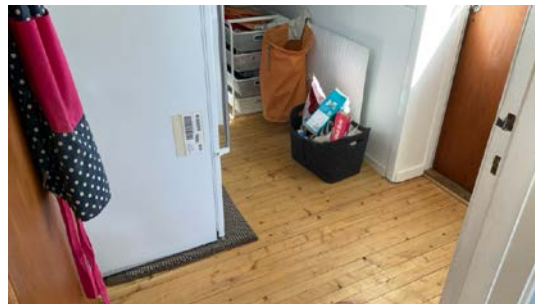
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn bygningsmessige konstruksjoner og uklarheter på hvor tekniske installasjoner i veggen ligger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Skapfronter i malt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat og heldekkende vask og platetopp. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Utsparing for komfyr og oppvaskmaskin.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator hette rustfri med mekanisk avtrekk med tilluft fra pipe.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

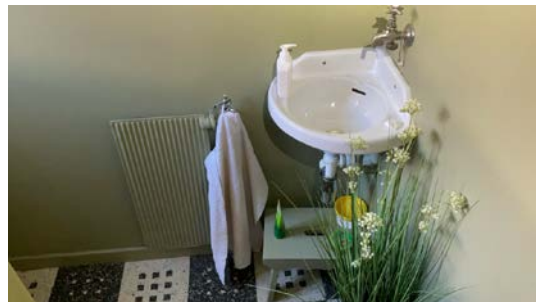
Tak og vegger malte flater. Gulv vinylbelegg. Vegghegt vask med speil og wc.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

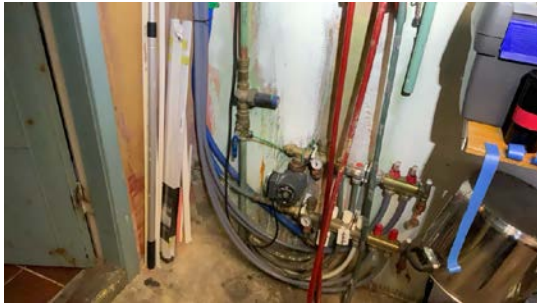
##### Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Alderen på vannledningene medfører økt fare for plutselige skader og lekkasjer. Kontroll av røropplegget av rørlegger anbefales.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Stålsluken på fyrrommet har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Stålsluken på fyrrommet bør vurderes utskiftet for å unngå lekkasjer som følge av gjennomrusting.



## TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Plassbygde ventilasjon trekanaler til kryp loftet, medfører økt risiko for kondens problematikk på kryp loftet.

### Konsekvens/tiltak

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

Plassbygde ventilasjonskanaler til kryp loftet bør erstattes med isolerte ventilasjonsrør for å forebygge kondensproblematikk.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2008

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TO 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varmeanlegg som henter energi fra borehull for jordvarme. Varmefordeling via radiatorer og vannrør i gulv på enkelt rom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å gjennomføre service på anlegget og vurdere tilstanden nærmere, da høy alder på radiatorer øker risikoen for funksjonssvikt.

Dette kan medføre økte driftskostnader og behov for kostbare reparasjoner dersom feil oppstår.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automat og skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad andre etasje ifølge eier.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1957**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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 Med bakgrunn i el-installasjonens alder, samt at det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført el-kontroll fra netteier, anbefales det å få utført en slik kontroll. Dette vil bidra til å kartlegge tilstanden på det elektriske anlegget og avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller oppgraderinger.



## TOMTEFORHOLD

### TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent. Noe mindre synlig knotteplast over terreng langs frontfasade.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å gjennomføre nærmere undersøkelser av dreneringens tilstand, samt om det er montert fuktsikring av grunnmur.

Konsekvensen av manglende fuktsikring eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan medføre til skader og dårlig inneklima.



### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong utvendig malt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i sprekker.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrående tomtgrunn med noe terrengfall mot deler av grunnmur og krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmur og krypkjeller, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktinntrekk.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tilstand for bunnledninger og utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader.

## TG 3 Oljetank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Oljetank av ukjent type og tilstand nedgravd ved hjørne på eiendommens frontfasade.

## Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Påfyllingsrøret for olje har synlige rustskader over terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om oljetanken er sanert. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det påregnes at tanken fjernes og området kontrolleres for eventuell forurensning.

Manglende dokumentasjon og gammel tank med ukjent tilstand medfører risiko for lekkasje og forurensning av grunn, noe som kan medføre pålegg fra myndighetene og økonomiske konsekvenser for eier.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverk på altan og veranda har lav høyde og store åpninger i rekkverkene.

Rekkverk på loft har malte eternittplater, som med stor sannsynlighet inneholder asbest som er helseskadelig ved sanering.

Innvendige trapper har lav høyde på rekkverkene med store åpninger, og det mangler håndlist på vegger i trappeløpene.

Utvendige trapper og forstøtningsmur til kjellertrapp har ikke rekkverk montert. Trapp og platt ved vaskerom dør har lav rekkverk høyde.

Rekkverk av metall på forstøtningsmurer rundt tomten har lav høyde.

Boligen har ikke radonsikring montert, og det er ikke gitt info om at det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller for lave rekkverk, samt for store åpninger, kan medføre økt fare for personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helseisiko knyttet til radoneksposering.

Sikring av forstøtningsmurer og vurdering av rasfare bør utføres for å unngå skader på personer og eiendom.

Rekkverk på loft med eternittplater bør håndteres av fagpersoner ved eventuell utskifting eller sanering, da platene sannsynligvis inneholder asbest, som utgjør en helseisiko ved feil håndtering.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1957

**Kommentar**

Eier

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold og oppgraderinger må likvele påregnes.

**Beskrivelse**

Taktekking av glasert takstein med takrenner og snøfangere av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med stående malt bordkledning, og murvegger murpusset malte. Vinduer av tre malte med enkle glass. Fundamenter og gulv av betong. Garasjeport og dør av tre malt og lakka. El-opplegg.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

223 m<sup>2</sup>/223 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 3 Soverom, 3 Gang, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang, Entré, Trapperom, Fyrrom, 2 Bod, Trimrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 900 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øvre Farkvamen 12 ,6150 ØRSTA 169 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	28-08-2024	3 950 000	<b>4 170 000</b>		4 170 000	<b>21 606</b>
2 Olavsgata 38 ,6153 ØRSTA 213 m <sup>2</sup> 1968 4 sov	23-10-2025	4 200 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>18 750</b>
3 Haraldsgata 16 ,6150 ØRSTA 177 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	26-06-2025	3 290 000	<b>3 510 000</b>		3 510 000	<b>16 402</b>
4 Haraldsgata 31 ,6150 ØRSTA 113 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	19-08-2025	2 990 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>15 816</b>
5 Garvargata 11 ,6150 ØRSTA 200 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	30-05-2023	2 490 000	<b>3 126 969</b>		3 126 969	<b>15 635</b>
6 Olavsgata 26 ,6153 ØRSTA 184 m <sup>2</sup> 1968 5 sov	11-11-2024	3 600 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>15 319</b>
7 Langebakkane 14 ,6153 ØRSTA 185 m <sup>2</sup> 1965 1 sov	26-08-2024	3 200 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>14 730</b>
8 Vikegeila 8 ,6150 ØRSTA 265 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	22-10-2025	3 700 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>13 309</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 350 000**

## 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. 1 250 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 250 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 600 000**



# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	61			61	8
1 etasje	96			96	25
Kjeller	66			66	
<b>SUM</b>	<b>223</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Soverom m/garderobe, gang, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etasje	Kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang, entré		
Kjeller	Stue, trapperom, gang, fyrrom, bod, bod 2, trimrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er noe mindre avvik på rominndelingen og bruken av de enkelte rommene i 2. etasje og kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Øyvind Tjervåg Anders Homme	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	357		0	991.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vikebøen 3 6150 Ørsta

### Hjemmelshaver

Homme Anders, Moe Anette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vikebøen i Ørsta. Fra eiendommen er det kort avstand til Ørsta sentrum, barnehager, skoler og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan for Garvargata - Vikeelva - Håkongsgata med planidentifikasjon: RTK-7608. Arealformål boligbebyggelse. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående stor sørvendt tomt opparbeidet med betong platter, trapper og forstøtningsmurer, nettinggjerde, tregjerde, flaggstang, klesstativ, plen og beplantning. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel og belegningsstein. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda med planidentifikasjon: 2012007. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommuneplan.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunedelplan			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging rapport			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsføresegner			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	28.04.2026	Tilstandsrapporten korrigert med bakgrunn i mottatte e-poster og bilder fra eier med retting av enkelte avvik.
3	28.04.2026	Rapport korrigert med bakgrunn i e-post korrespondanse med eier og retting av enkelt avvik i rapporten.
4	28.04.2026	Korrigert enkelte punkter i bygningsbeskrivelsen etter e-post korrespondanse med eier.

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), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0043/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Moe	Anders Homme
Gateadresse	
Vikebøen 3	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6150
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	1307863

Document reference: 3-0043/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AM, AH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Ny kloakkledning i 2001.

## Tilleggs kommentar

Det er lagt inn fiber frå Tussa og koaks kabel (breiband) frå Telenor slik at ein kan velge leverandør av internett. Oljefyr demontert og levert til VØR i 2014. Oljetank grave opp i 2014. Mindre ting: På ei av kokeplatene på koketoppen fungerer ikkje feltet i midten.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Moe	8457bc656f8af6807ada3 cc5487b792a0c82da04	28.04.2026 21:34:48 UTC	Signer authenticated by One time code

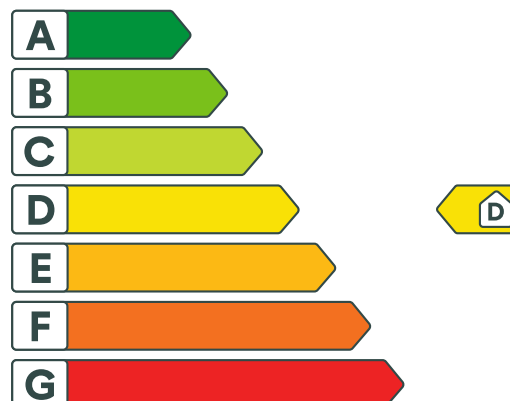
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Homme	802a1fd411685ac9669bfff 31604132e62f21b7b	28.04.2026 21:33:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0043/26

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



Adresse <b>Vikebøen 3, 6150 ØRSTA</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289256</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>179801639</b>
Gårdsnummer <b>14</b>	Bruksnummer <b>357</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseiningsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1957</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>223,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>220,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

### Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**168,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**178,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**39 366 kWh**



## Vikebøen 3, 6150 ØRSTA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vikebøen 3, 6150 ØRSTA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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. Montér 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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

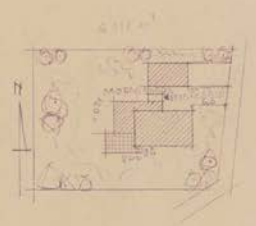
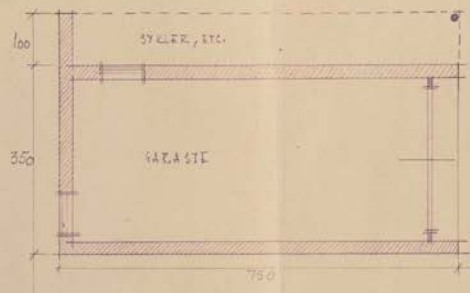


### Spørsmål om energiattesten

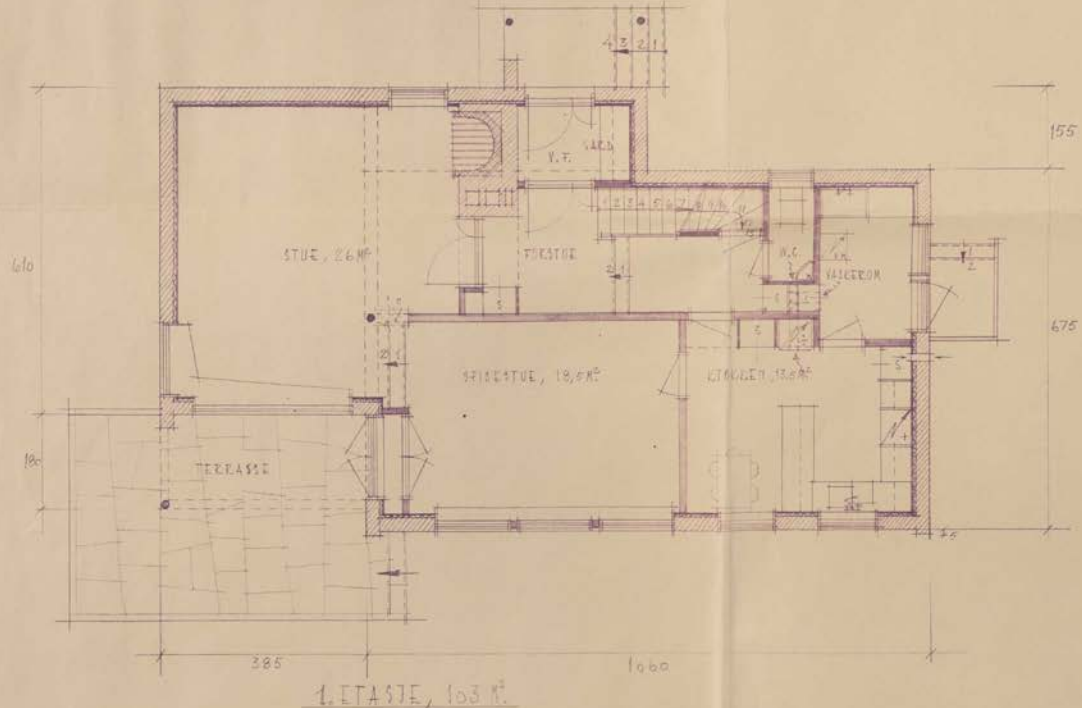
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

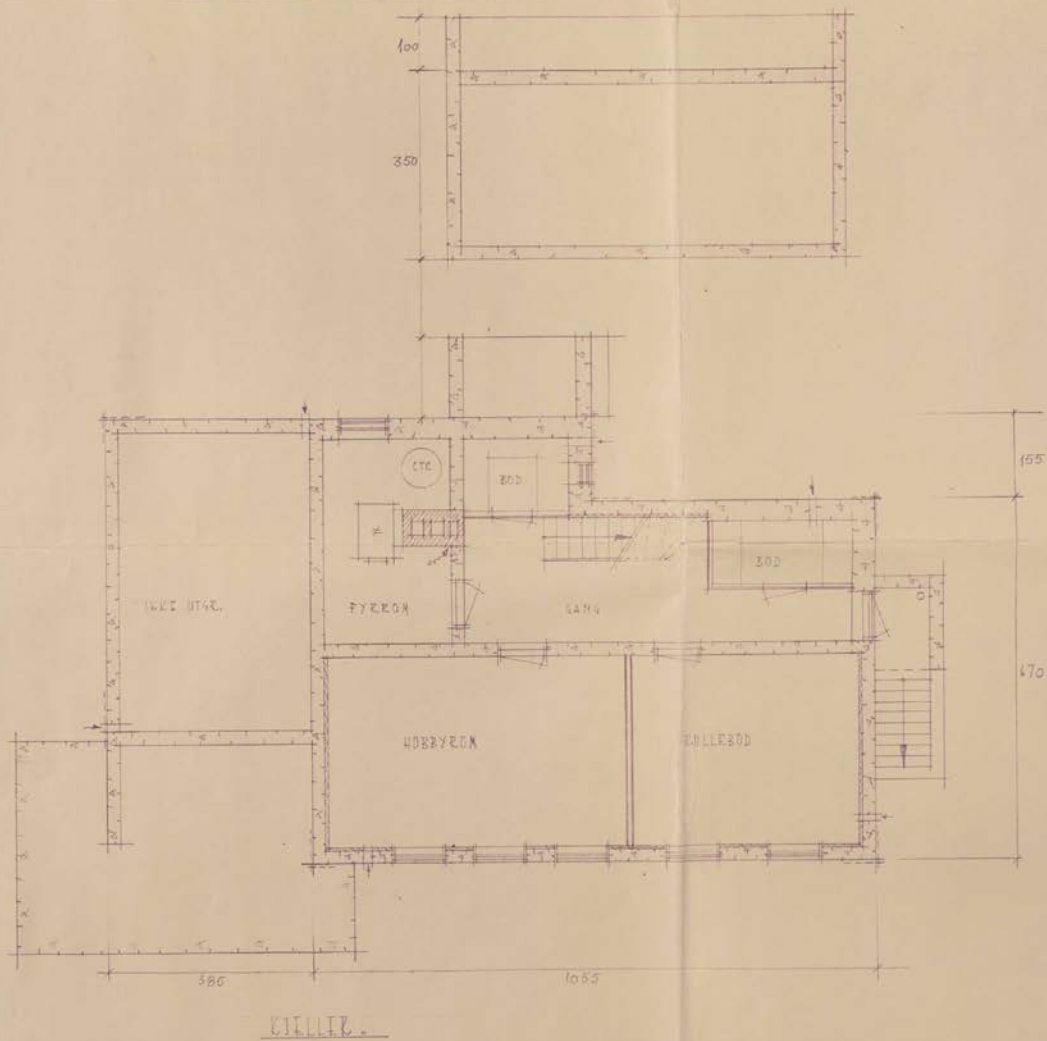


SITUASJONSPLAN, MÅL 1:500.



teikninga godkjent på dei vilkår som byggerådet har sett.  
 Jfr. skriv av idag, og merknader på teikninga.  
 Stempla teikningar og nemnde skriv skal alltid vere tilstede på byggeplassen.  
 ØKSTA BYGGESKED DEN 18/5 1917  
*Einar Aude*

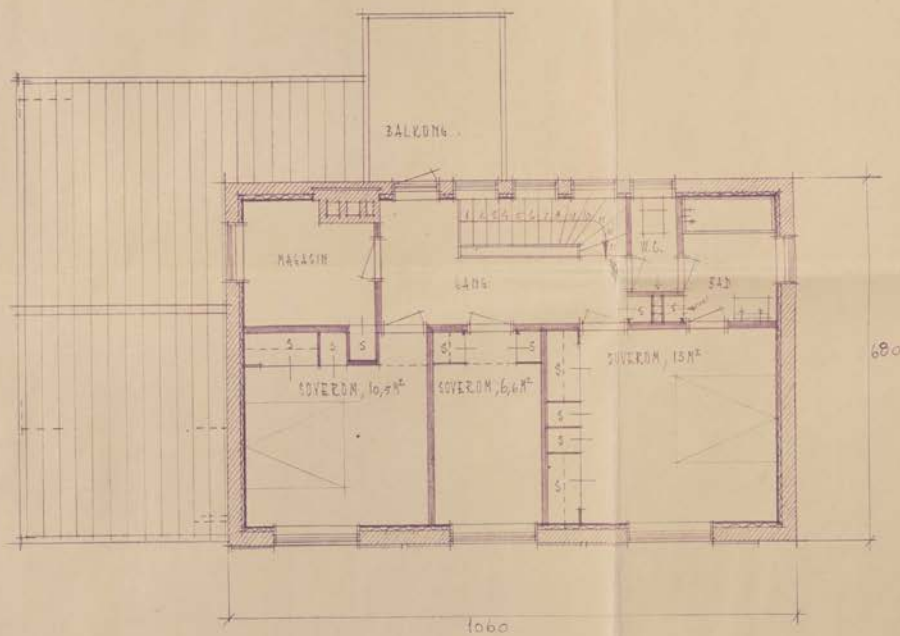
WAPTEIN TOR GAUSDAL, ØKSTAVIK  
 ENEBOLIG, MÅL 1:50  
 MOLDE, 2.0.00  
 UNOT P. BØGGE  
 ARKTEKT K.H.M.  
 112



Tegning godkjent av byggerådet som  
 byggerådet har sett.  
 Jfr. skriv av idag, og merknader på  
 teikninga.  
 Stempla teikningar og nemnda skriv  
 skal alltid vere tilstade på byggeplassen.  
 ØSTA BYGGERÅD DEN 19. 11. 56  
*Lars Nord*  
 byggeråd

CAPTEIN TOR SANDAL, ØSTAVIK.  
 INERDLIG, KAL 4:50  
 NOLDE, 2-5-56  
 KNUT P. BØGGE  
 ARKITEKT RIN 2-56

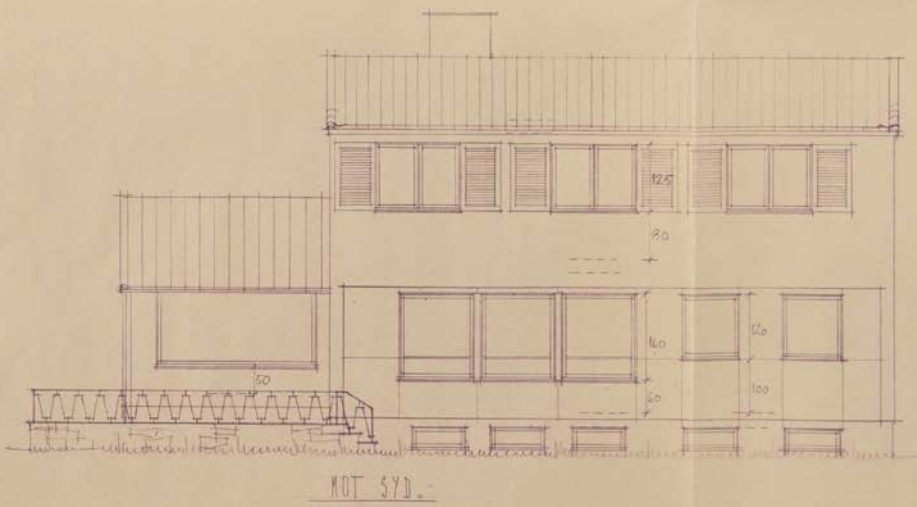
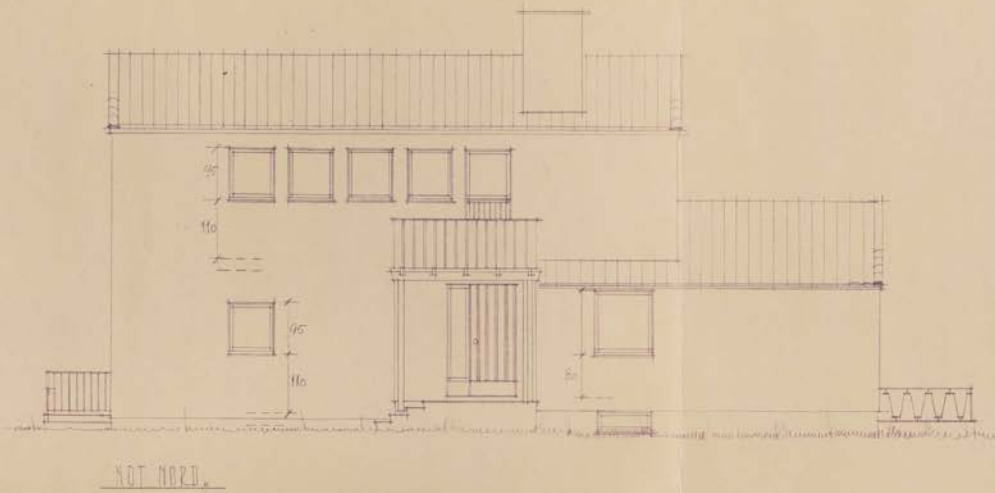
DL 1.



2. ETASJE, 71,5 M<sup>2</sup>

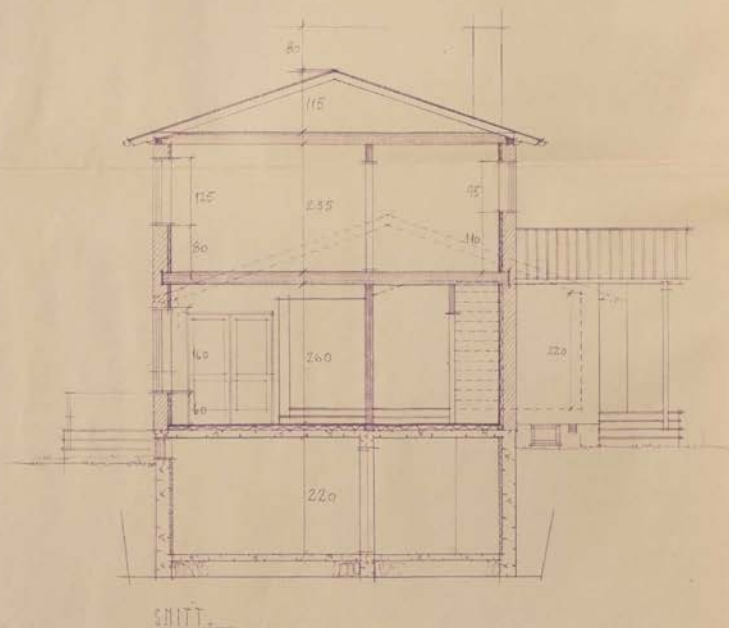
Teikninga godkjent på de vilkår som byggerådet har sett. Jfr. skriv av idag, og merknader på teikninga. Stemple teikningar og nemnde skriv skal alltid vere tilstede på byggeplassen. INNSTA BYGGERÅD DEN 195 1956

KAPTEIN TOR GAUDDAL, ØRSTAVIK.  
 ENEBOLIG, MÅL 1:50  
 MOLDE, 2-5-56  
 KNUT P. BUDGE  
 ARKITEKT M.N.R. 01  
 BL. 3.



teikninga godkjent på den vilkår som  
byggerådet har sett.  
Jfr. skriv av idag, og merknader på  
teikninga.  
Stemplet teikningar og nemnde skriv  
skal alltid vere tilstede på byggeplassen.  
OSL BYGGERAD DEN 14/11 1956  
*L. P. Bugge*

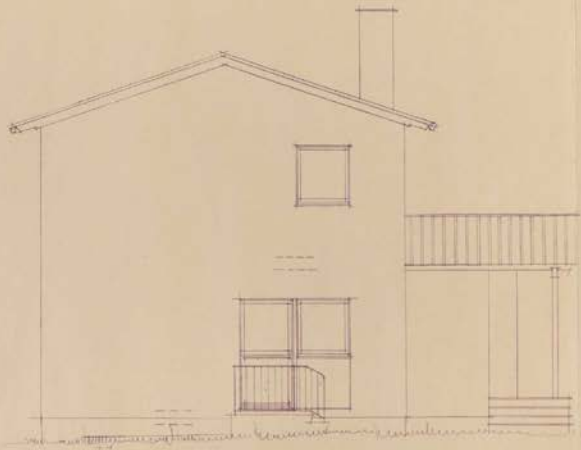
KAPTEIN TOR GAUSDAL, ØRSTAVIK,  
ENEBOLIG, MÅL 1:50  
MOLDE, 2+5-56  
KNUT P. BUGGE  
ARKITEKT K.H.A.L.  
BL. 5.



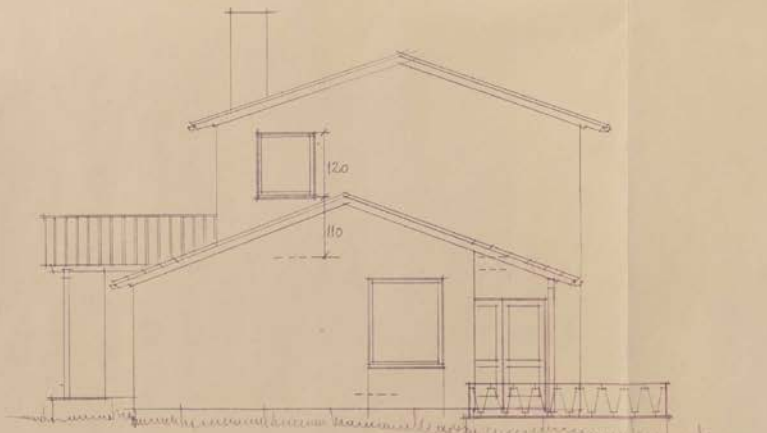
Alle byggeplaner på den side som  
 byggeskildret har søtt.  
 Her skriv av idag, og merknader på  
 teikninga.  
 Stensels teikningar og nemnde skriv  
 skal alltid vere tilstede på byggeplassen.  
 ØSTRA BYGGERÅD DEN 11/1 1938  
*Olav Hordnes*  
 Byggesjef

KAPTEIN TOR GAUSDAL, ØSTAVIK.  
 ENEBOLIG, KÅL 1:50  
 KOLDE, 2.5.36  
 GNUT P. RUGGE  
 ARKITEKT M.B.A.L.

BL. 4.



MOT ØST.



MOT VEST.

Alle ting godkjent på de vilkår som  
byggerådet har sett.  
Jr. skriv av idag, og merknader på  
teikninga.  
Stempler teikningar og nemnde skriv  
skal alltid vere tilstede på byggeplassen.  
I NESTE BYGGERÅD DEN 14/11-1918  
Byggesjefen














































KAPTEIN TOR GAUSDAL, ØSTAVIK.  
INNEBOLIG, MÅL 1:50  
MOLDE, 2-5-56  
Knut P. Bugge  
REKJETTET N-141

Bl. 6.





## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift radius
	Frittliggjande småhusbuseiend	Abc	Påskrift plantilbehør
	Område for industri/lager	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (1)</i>			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985)</i>			
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles leikeareal for barn		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2)</i>			
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Kyrkje/anna religionsutøving		
	Industri		
	Bustad/tenesteyting		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kollektivhaldeplass		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200</i>			
	Føresegnsområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringssonengrense		
	Støysonegrense		
	Angittomsyngrense		
	Føresegnsgrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt buseiend		
	Bygningar som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift breidde		

**GARVARGATA-VIKELVA-HÅKONSGATA**

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

**RTK- 7608 16****15.12.77****Fylkesmannen**

---

**Fellesbestemmelser:****§ 1**

Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å taka vare på eksisterande vegetasjon i området.

**§ 2**

Ubebygde delar av tomte skal utformast tiltalende, det er ikkje tillatt å ha skjemmande skjæringer og fyllingar.

**§ 3**

Bygningsgrupper som naturleg høyrer saman, skal gjevast ei harmonisk utforming. Planlegginga av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar bør kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga av tomtene ikring.

**§ 4**

Alle frittliggande einebustader bør ha mønetak.

**§ 5**

Gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vera over 0,7 m over vegbana.

**§ 6**

Frisiktsonene i dei offentlege vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt, arealet innan frisktsonene skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Beplantning over 0,5 m blir heller ikkje tillatt.

**§ 7**

Reguleringslinje for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjæring og fylling kjem på tomtemark.

**Bestemmelser for bebyggelsen:****§ 8**

Bebyggelsen skal oppførast innanfor dei på planen synte byggelinjer. Plassering og utforming skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

**§ 9**

Frittliggande småhus i områda B, C, og D kan byggast berre i ein etasje, eventuelt med sokkeletasje.

**§ 10**

Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 m for ein etasjes bygg og 6 m for hus med sokkeletasje. Gesimshøgda målast frå terrenget til skjæringslina mellom fasade- flata og takflata ( Jfr. § 72 i bygningslova ).

**§ 11**

I område for bustadbygging skal det vera oppstillingsplass på eiga tomt eller på eit fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bustad, pluss 0,25 bil pr. bustad for gjester. For hybelbygg blir det kravt tilsvarande for annakvar hybel.

---



## **GARVARGATA-VIKELVA-HÅKONSGATA**

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

**RTK- 7608 16**

**15.12.77**

**Fylkesmannen**

---

### **Bestemmelser for industriområdet:**

#### **§ 12**

Bebyggelsen skal oppførast innafor dei på planen synte byggelinjer. Bygningsrådet skal i kvart enkelt høve godkjenne bygget si plassering.

Stadfestet i Molde 15.12.77



**GARVARGATA-VIKELVA-HÅKONSGATA**

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

**RTK- 7608 16**

**15.12.77**

**Fylkesmannen**

---



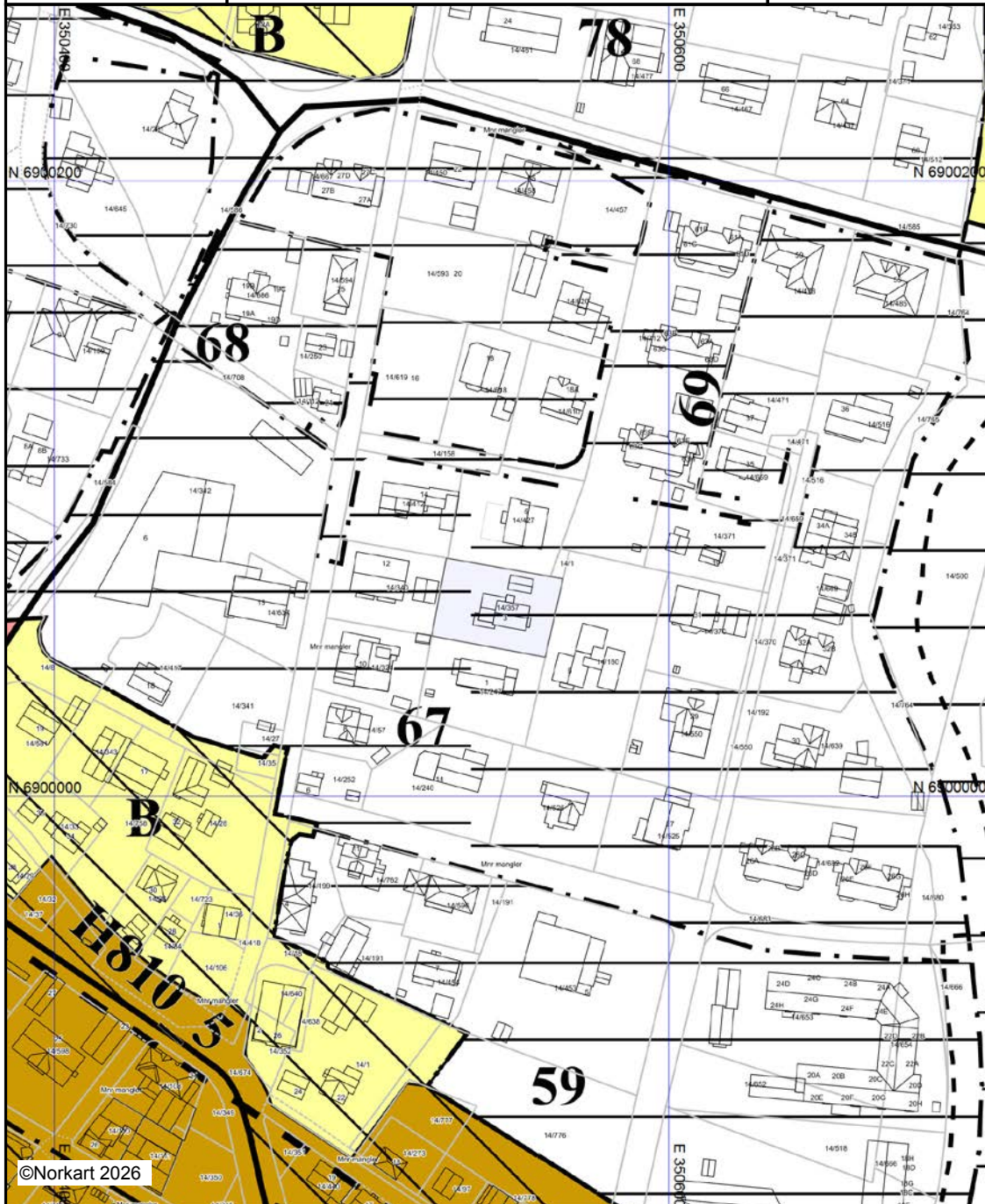
Ørsta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/357  
Adresse: Vikebøen 3  
Utskriftsdato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:2000




















UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Gjennomføringsone - Fornyelse
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 1520 - 14/357//



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

# Nabolagsprofil

Vikebøen 3 - Nabolaget Velle - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

🚶 Svendsengarden	1 min 🚶
Linje 101, 342, 351	0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	6 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min 🚶

## Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.)	8 min 🚶
144 elever, 10 klasser	0.6 km
Velle skule (1-7 kl.)	12 min 🚶
425 elever, 34 klasser	1 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min 🚶
368 elever, 30 klasser	1 km
Ørsta vidaregåande skule	12 min 🚶
350 elever, 24 klasser	1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Ørsta	11 min 🚶
--------------	----------

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

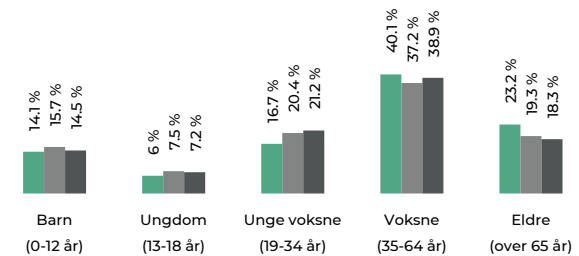
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Velle	755	398
Sætre	7 728	3 801
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Vel barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
82 barn	0.8 km
Farkvamen barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
60 barn	0.8 km
Krokedalen barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
55 barn	1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Meieribygget Ørsta	6 min 🚶
Eurospar Ørsta	10 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Gateparkering

Lett 90/100

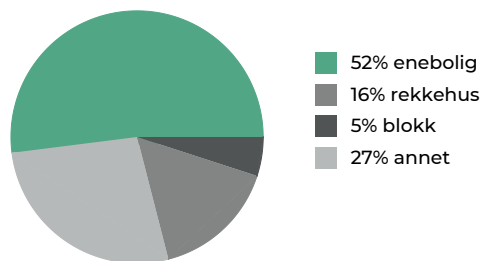
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

🏃 Møre folkehøgskule	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏃 Vikemarka skule	8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
🏃 Topp Trening Ørsta	8 min 🚶
🏃 Aktiv trening Ørsta	9 min 🚶

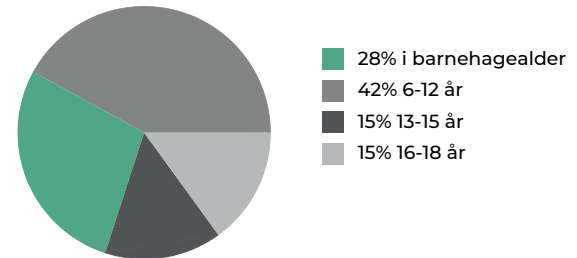
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍 ALTI Ørsta	2 min 🚶
📍 Apotek 1 Ørsta	2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



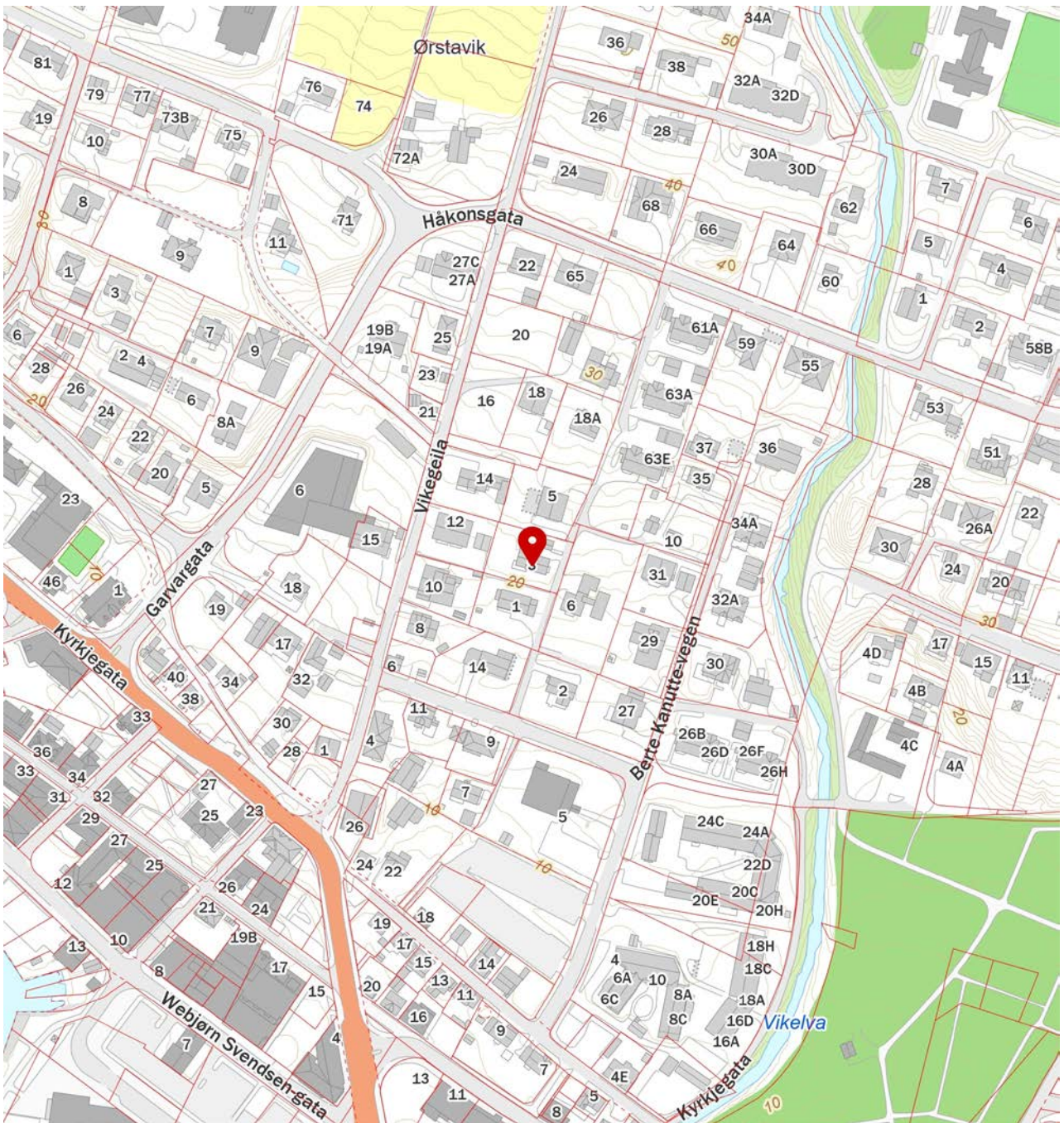
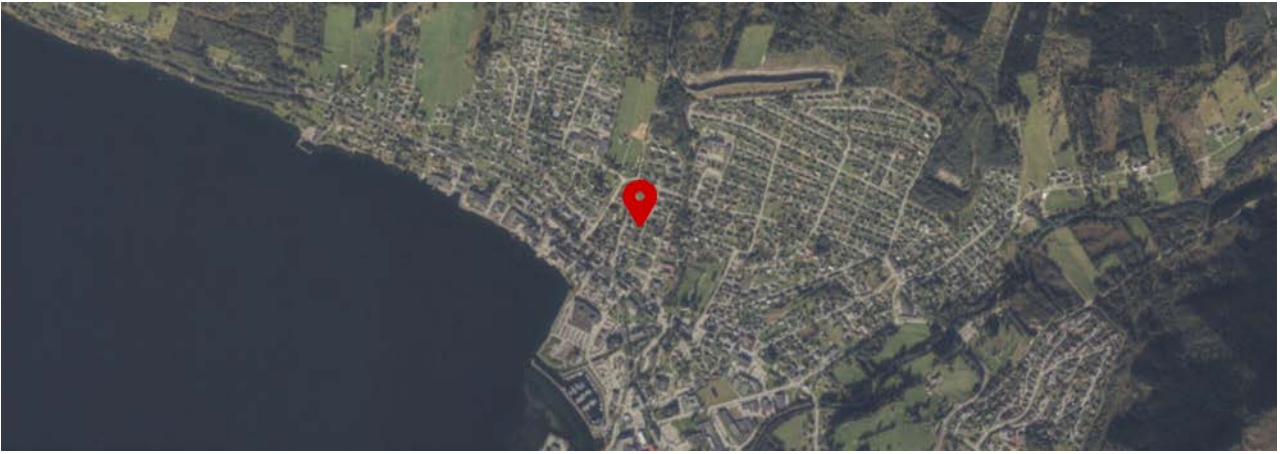
0%

53%

■ Velle  
■ Sætre  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

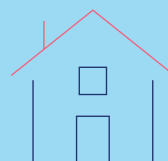
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0043/26

Adresse: Vikebøen 3, 6150 ØRSTA, gnr. 14, bnr. 357 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 451 30 869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.05.2026

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