

Håkonsgata 63C

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 75/101 kvm Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Håkonsgata 63C

Flott og moderne leilighet med garasje |
Trappefri tilkomst | 2 sov | Flott utsikt |

Adresse	Håkonsgata 63C 6150 ØRSTA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 900,-
BRA-i/BRA Total	75/101 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2013
Soverom	2
Etasje	1

Leilighet fra 2013 med en gjennomtenkt planløsning og god standard. Boligen har trappefri tilkomst, noe som gir enkel adkomst for alle aldersgrupper og gjør hverdagen mer komfortabel. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en lys og sosial atmosfære, med gode muligheter for både avslapning og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse med god plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster. Her kan du nyte lange sommerdager og rolige morgener utendørs.

Leiligheten har også egen garasje plass, som gir praktisk og trygg parkering hele året.

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

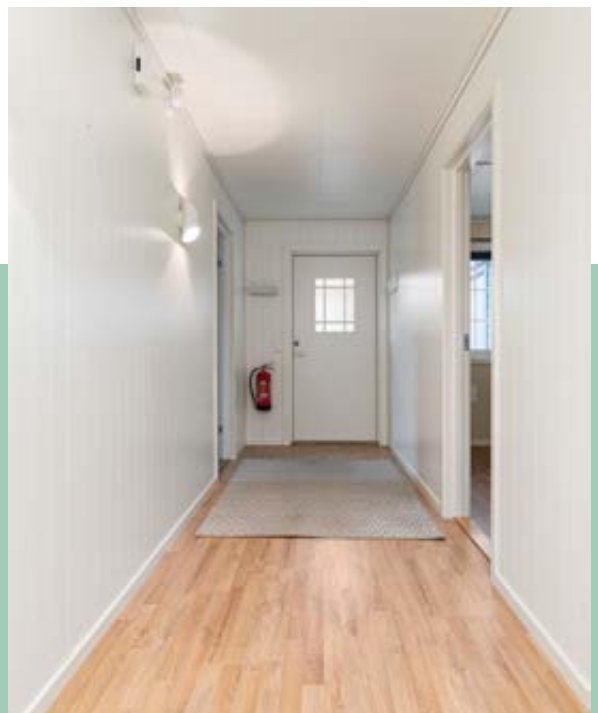
Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	107

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











Håkonsgata 63C presenteres av Hedda Nedrelid v/Notar



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Ørsta sentrum. Det er enkel tilgang til biloppstillingsplass på felles grunn samt delt garasje.

Området er attraktivt med hensyn til lokal infrastruktur, og det er relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum. I nærområdet finnes det også tilbud som barnehage og tur- og rekreasjonsområder, noe som gjør det ideelt for familier og friluftinteresserte.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Håkonsgata 63C, 6150 ØRSTA

OPPDRAKSNUMMER

3-0034/26

SELGER

Kristine Breiteig Aakre
Halvor Holsten Strand

MATRIKKE

Gårdsnummer 14, bruksnummer 712, seksjonsnummer 5, ,
ideell andel 1/1.
i Sameiet Håkonsgata 61 og 63 med orgnr.: 928089509 i
Ørsta kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.275 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Boligtomt med flott utsikt over fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje.

SAMEIEBRØK

1/12

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.09.2025. utført av Henning Nybø.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygningen er en leilighet ferdigstilt i 2013, oppført med kjente konstruksjoner fra byggeperioden. Byggegrunnen består trolig av løsmasser, og boligen er plassert i skrående terreng.

Fundamenteringen er utført på en betonggrunnmur, og gulvet på grunn er av betong. Dreneringssystemet er ikke synlig.

Etasjeskillet mot grunn består av betong.

VEGGKONSTRUSJON

Veggene er reist i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning.

TEKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er laget av aluminium og ført ned i rør, men tilkoblingen i grunnen har en ukjent utførelse.

VINDU OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser, der vannbrettene over vinduene er avsluttet utenpå bordkledningen. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt, mens balkongdøren er en malt tredør med glass. I tillegg finnes en malt dør til boden.

VERANDA/ALTAN/TERRASSE

Eiendommen har en større markterrasse ved utgangen på fremsiden, konstruert av trebjelker med terrassebord. Terrassen er utstyrt med levegger og rekkverk i malt tre.

GARASJE (2016)

Til eiendommen hører en dobbelgarasje som er delt med en naboseksjon. Garasjen er oppført med en ringmur av støpte forskalingsblokker og har et støpt gulv. Veggene består av bindingsverk med liggende kledning, og taket er konstruert med tresperrer teknet med betongstein. Garasjeporten er av stål og har automatisk åpner, med innlagt lys og strøm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Noen plasser har maling flasket av bordkledningen. Søylen og drager mot balkong i etasjen over er også værslitt.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør tar i terskel. Dørrider er tung, så døren er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør begynner også å bli værslitt utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassedekket er værslitt.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG:

- 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.
- På soverom bakover ble det målt 12mm forskjell innenfor en lengde på 2 meter. 4 midt i rommet, og 5,2 bak ved veggen.
- Innvendig dør bad: Det er observert svelling nederst på

utføring til dør. Avviket kan for eksempel skyldes vannsøl på gulvet.

VÅTROM:

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

KJØKKEN:

- Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er observert svelling på underside av skapdører på kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD:

- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Når boligen ligger i gult område eller sannsynlighet på 1:5000 så vil det normalt ikke gis byggeforbud for nye boliger eller gjenoppbygge denne etter feks. brann. Dvs. de fleste søknadspliktige tiltak vil være lov.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Selger kjøpte boligen i 2013 og har bodd der i 12 år og 10 mnd, inkludert de 12 siste mnd.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet servant og underskap bad 2022.

Arbeid utført av: Vinjevoll Rør AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontrollert av Elsikkerhet Møre AS 12.12.2013.

Pkt. 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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppføring av terrasse og rekkverk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppføring av garasje 2016.

Arbeid utført av: GJ Byggservice AS.

Pkt. 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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nabovarsel påbygg Håkonsgata 59.

Pkt. 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: Egedomen ligg i rasfarlig/skredutsatt område. Gult område eller sannsynlighet på 1:5000. Observert svak buing langs garasjetak på ene siden. Kjenner ikke til omfang.

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

2022: Skifte av servant på bad.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for

GARVARGATA-VIKELVA-HÅKONSGATA, datert 15.12.1977, er eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

GARVARGATA-VIKELVA-HÅKONSGATA

"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.

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

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmekabler i stue/kjøkken, gang og 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 oppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for hele tiltaket på gnr14/bnr712, datert 27.05.2014.

Bygningstegningene stemmer overens med dagens løsning, og følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

BRA-i 75 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk

rom og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 69 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

STANDARD

LEILIGHET - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkenet har Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert glassplate bak komfyr og vask. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad med flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med innredning med speil og skap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra byggeår og tilluft via spalte under dør. Døren til badet er en malt fyllingsdør fra byggeår.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat. Det er varmekabler i stue/kjøkken og gang.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og er fra byggeår.

- Ventilasjon: Seksjonen har naturlig ventilasjon via veggventiler, og mekanisk avtrekk på badet.

- Varmtvannstank: 200l varmtvannstank fra byggeår er plassert på badet.

- Elektrisk anlegg: EI-anlegget er fra byggeår og er med automatsikringer.

- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger fra byggeår, med motor i utvendig bod og uttak i stue.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.
Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 69 m²

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Byggetegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Servant på badet ble skiftet i 2022, ifølge eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

GARASJE

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut

ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 822,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann og avløp, gjelder for 2025 og fordeles på 2 terminer.

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 5 701,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 2 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den

kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 900,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer husforsikring, brøyting, strøing, maling og tilbehør ved husmaling.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 720 178,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 880 710,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1963/2108-1/57 12.08.1963 RETTIGHET

Rettighetshaver: ØRSTA KOMMUNE

ORG.NR: 939 461 450

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1520 GNR: 14 BNR: 712

GRUNNDATA

2012/816852-1/200 03.10.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

04.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Eika forsikring

POLISENUMMER

6975906/10

ANDEL FORMUE

Kr. 9 496,- pr. 08.03.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap og budsjett er innhentet, og kan fremlegges på forespørsel.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker

utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

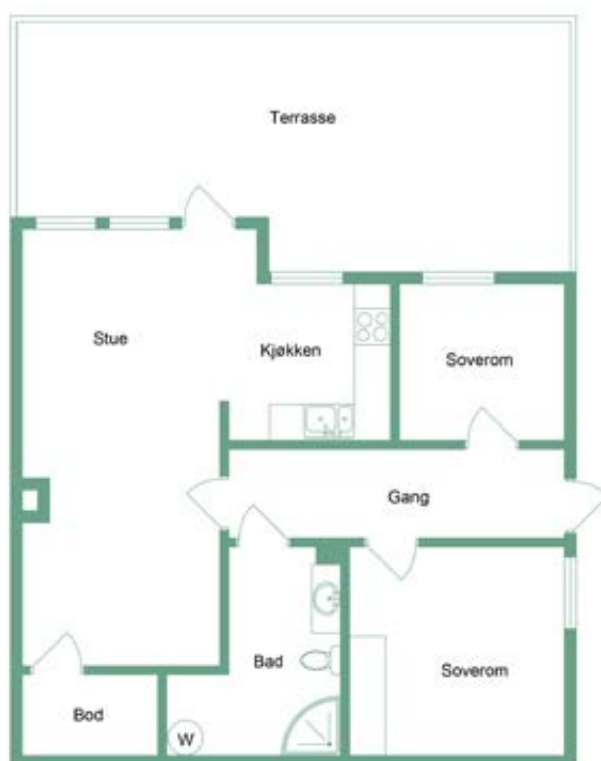
budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning

notar



Håkonsgata 63C

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HÅKONSGATA 63C

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Håkonsgata 63 C, 6150 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 14, bnr. 712, snr. 5

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 14021-1365

Referansenummer: UI1546

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Nybø



**OSE**
Råd som realiserer visjoner

PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG KVALITETSKONTROLL
BYGGETEKNIKK OG PROJEKTERING
TAKST

**Medlem av**
Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Henning Nybø

Uavhengig Takstingeniør

henning@oseing.no

414 68 973

Medansvarlig

Birte Folkestad

birtefolkestad@gmail.com

971 40 652



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet sentralt i Ørsta. Bygningen ble ferdigstilt i 2013 og overflater er i hovedsak fra byggeår. Den har alminnelig god standard ut fra alder.

Bygget er oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det ble ved befaringen påvist noen avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2. Se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser. Vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass, malt balkongdør i tre med glass og malt dør til bod. Større markterrasse ved utgang og på fremsiden av seksjonen, av trebjelker med terrassebord, leegger og rekkverk av tre i malt utførelse.

Se vedtekter for ansvarsfordeling for vedlikehold fellesdeler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er varmekabler i stue/kjøkken og gang, ifølge eier. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv på grunn er av betong.

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med varmekabler og flislagt gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater.

Rommet har innredning med speil og skap, gulvstående toalett, dusjkabinett, og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Montert glassplate bak komfyr og vask. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Avtrekksvifte er koblet sammen med avtrekk fra bad. Kanal ført ut i vegg. Veggventil for tilluft i stue/kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap på bad. Avløpsrør i seksjonen er fra byggeår og er av plast.

Seksjonen har naturlig ventilasjon via veggventiler. 200l varmtvannstank fra byggeår plassert på badet. Sentralstøvsuger fra byggeår, med uttak i stue.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selve drencledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur er av naturstein mot gate.

Boligen ligger i skrående terreng i ett regulert byggefelt og ligger i rasutsett eller flomutsatt område, ifølge NVE sitt faresonekart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

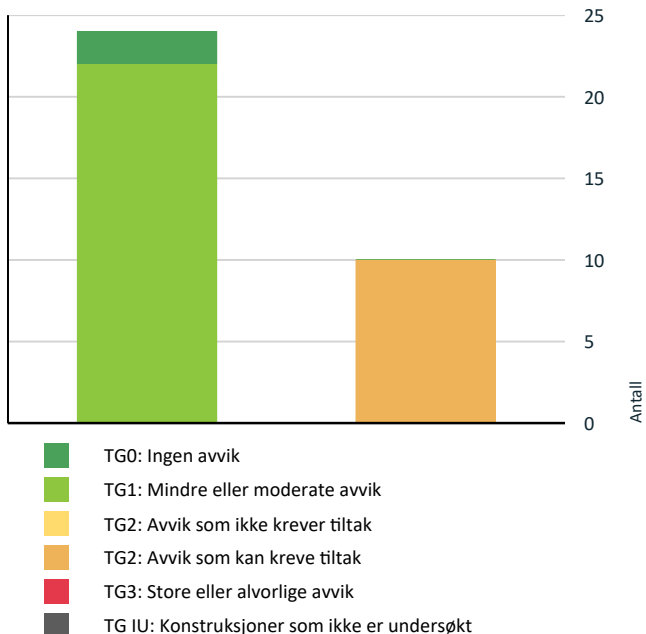
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve takstseksjonen, ikke garasje, fellesarealer eller andre deler av sameiet.

Utvendig er det kun tak og veggkonstruksjoner som er direkte tilstøtende takstseksjonen som er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Noen plasser har maling flasket av bordkledningen.
Søylene og drager mot balkong i etasjen over er også værslitt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør tar i terskel. Dørvrider er tung, så døren er vanskelig å åpne og lukke.
Balkongdør begynner også å bli værslitt utvendig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassedekket er værslitt.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

På soverom bakover ble det målt 12mm forskjell innenfor en lengde på 2 meter. 4 midt i rommet, og 5,2 bak ved veggen.



Innvendig > Innvendig dør bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert svelling nederst på utforing til dør.
Avviket kan for eksempel skyldes vannsøl på gulvet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Sammendrag av boligens tilstand

Når boligen ligger i gult område eller sannsynlighet på 1:5000 så vil det normalt ikke gis byggeforbud for nye boliger eller gjenoppbygge denne etter feks. brann. Dvs. de fleste søknadspliktige tiltak vil være lov.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er observert svelling på underside av skapdører på kjøkkenskap.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses i hovedsak å være alminnelig god i forhold til alderen.

Tilbygg / modernisering

2022 Oppgradering Skifte av servant på bad.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsvurdering av takteking gjelder kun tak over inngangsparti og tak over utvendig bod.

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av aluminium, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

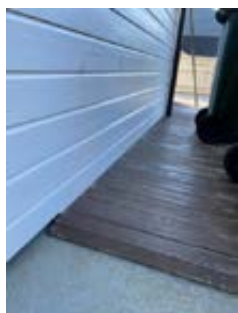
Noen plasser har maling flasket av bordkledningen.

Søylene og drager mot balkong i etasjen over er også værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det er behov for skraping og maling for å forlenge levetiden til treverket.

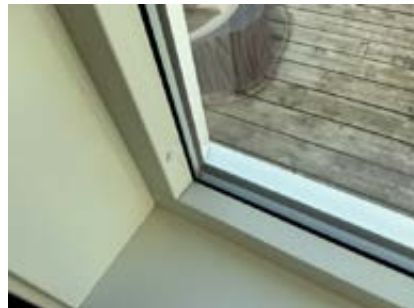


TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser. Vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.

Maling på vannbrett over vindu begynner å bli værslitt og flasse av, i hovedsak normal slitasje.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass, malt balkongdør i tre med glass og malt dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør tar i terskel. Dørvrider er tung, så døren er vanskelig å åpne og lukke.

Balkongdør begynner også å bli værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Balkongdøren må justeres og det bør undersøkes nærmere om man eventuelt bør skifte dørvrider.

Den bør også skrapes og males på nytt der malingen flasser av.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større markterasse ved utgang og på fremsiden av seksjonen, av trebjelker med terrassebord, levegger og rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedekket er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes nærmere hvordan det er tettet i overgang mellom terrasse og yttervegg. Det er behov for vedlikehold av dekket, for å forlenge levetiden til treverket.



TG 2 Andre utvendige forhold

Se vedtekter for ansvarsfordeling for vedlikehold fellesdeler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er varmekabler i stue/kjøkken og gang, ifølge eier. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Tilstandsrapport

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Stikkprøvene som ble gjennomført var i stue og i soverom.

I stue ble det av stikkprøvene som ble tatt målt 3mm høydeforskjell- 4 cm ved laser midt på gulvet i stue, 4,3 cm ved dør til teknisk rom/bod.

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.

På soverom bakover ble det målt 12mm forskjell innenfor en lengde på 2 meter. 4 midt i rommet, og 5,2 bak ved veggen.

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.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med sotluke, ildsted er ikke montert. Dersom det blir montert ildsted må det legges ikke-brennbart materialet under ildsted og foran sotluke etter gjeldende regler. Her settes det TG 1 siden ildsted ikke er montert og det foreløpig ikke er behov for ikke-brennbar plate på gulvet rundt pipen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele seksjonen ligger i underetasjen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom/bod bakover mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.



TG 2 Innvendig dør bad

Dør til bad er malt fyllingsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svelling nederst på utforing til dør. Avviket kan for eksempel skyldes vannsøl på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforing og lister rundt dør inne på badet bør påregnes å bli skiftet ut etter hvert.



TG 1 Andre innvendige forhold

I vedtektene for sameiet er det pålagt ansvar for eieren av seksjonen til å holde seksjonen ved like.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med varmekabler og flislagt gulv, våtromsplater på vegger, og himlingsplater.

Rommet har innredning med speil og skap, gulvstående toalett, dusjkabinett, og opplegg til vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger, og himlingsplater i tak.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18mm til sluk ved varmtvannsbereder, og 14mm til sluk under dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm og 14mm.

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.

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.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig slukmansjett under klemring i begge sluk på badet.



Synlig slukmansjett i sluk under dusj



Slukmansjett synlig i sluk ved varmtvannsbereder

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra byggeår, og spalte for tilluft under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod/teknisk rom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2, som er regnet som tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Montert glassplate bak komfyr og vask. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert svelling på underside av skapdører på kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skader nederst på kjøkkenskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er koblet sammen med avtrekk fra bad. Kanal ført ut i vegg. Veggventil for tilluft i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap på bad.



Avløpsrør

Avløpsrør i seksjonen er fra byggeår og er av plast.

Ventilasjon

Seksjonen har naturlig ventilasjon via veggventiler, og mekanisk avtrekk på badet.



Varmtvannstank

200l varmtvannstank fra byggeår plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Da det er jamn last på bereder anbefales fast strømtilknytning som brann-forbyggende tiltak.



Varmtvannstank plassert på bad

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger fra byggeår, med motor i utvendig bod og uttak i stue.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler i begge soverom, teknisk rom/bod og stue

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er mest trolig av løsmasser og boligen ligger i skrående terreng.

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

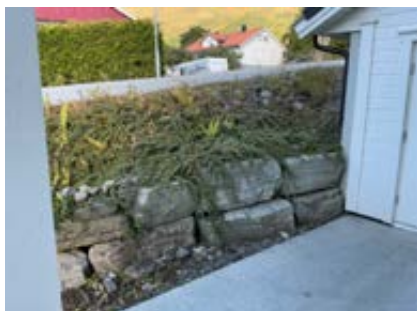
Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein mot gate.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng i ett regulert byggefelt og ligger i rasutsett eller flomutsatt område, ifølge NVE sitt faresonekart.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Når boligen ligger i gult område eller sannsynlighet på 1:5000 så vil det normalt ikke gis byggeforbud for nye boliger eller gjenoppbygge denne etter feks. brann. Dvs. de fleste søknadspliktige tiltak vil være lov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

At boligen ligger i aktsomhetsområde for skred kan gi noen restriksjoner med hensyn til eventuelle visse søknadspliktige tiltak, td. tilbygg og bruksendringer. Eventuelle mindre søknadspliktige tiltak som som fadeendringer, vil være lov.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje delt med annen seksjon

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses i hovedsak å være alminnelig god i forhold til alderen.

Beskrivelse

Dobbelgarasje delt med naboseksjon oppført med ringmur av støpte forskalingsblokker og støpt gulv. Vegger med bindingsverk og liggende kledning. Tak av tresperrer tekket med betongstein. Garasjeport av stål med automatisk åpner. Innlagt lys og strøm.

Normal standard og normal vedlikeholdsmessig tilstand.

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

80 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Seksjonen og eiendommen som helhet ligger i et attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. Gangavstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum. Tomten er fullt opparbeidet med asfalterte kjørearealer og biloppstillingsplasser. Takstseksjonen består av leilighet på ett etasjeplan med adkomst på bakkeplan. I tillegg tilhører det garasje og utebod.

Verdiansettelsen er gjort uten hensyn til eventuell andel av gjeld og formue i sameiet.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Håkonsgata 63F ,6150 ØRSTA 72 m ² 2013 2 sov	27-02-2024	2 990 000	3 300 000		3 300 000	42 857
2 Håkonsgata 63A ,6150 ØRSTA 77 m ² 2013 2 sov	06-04-2022	2 850 000	3 150 000		3 150 000	40 909
3 Prestegardstunet 40 ,6150 ØRSTA 81 m ² 2015 2 sov	17-09-2025	2 990 000	3 250 000		3 250 000	40 123
4 Prestegardstunet 38 ,6150 ØRSTA 78 m ² 2015 3 sov	19-05-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	36 914
5 Prestegardstunet 38 ,6150 ØRSTA 78 m ² 2015 3 sov	09-05-2022	2 950 000	2 820 000	9 140	2 829 140	34 928
6 Vikegata 35 ,6150 ØRSTA 59 m ² 1950 1 sov	10-04-2025	2 200 000	1 980 000		1 980 000	31 429
7 Vikegata 35 ,6150 ØRSTA 106 m ² 2009 3 sov	11-05-2022	2 990 000	3 100 000		3 100 000	29 245

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

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 690 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

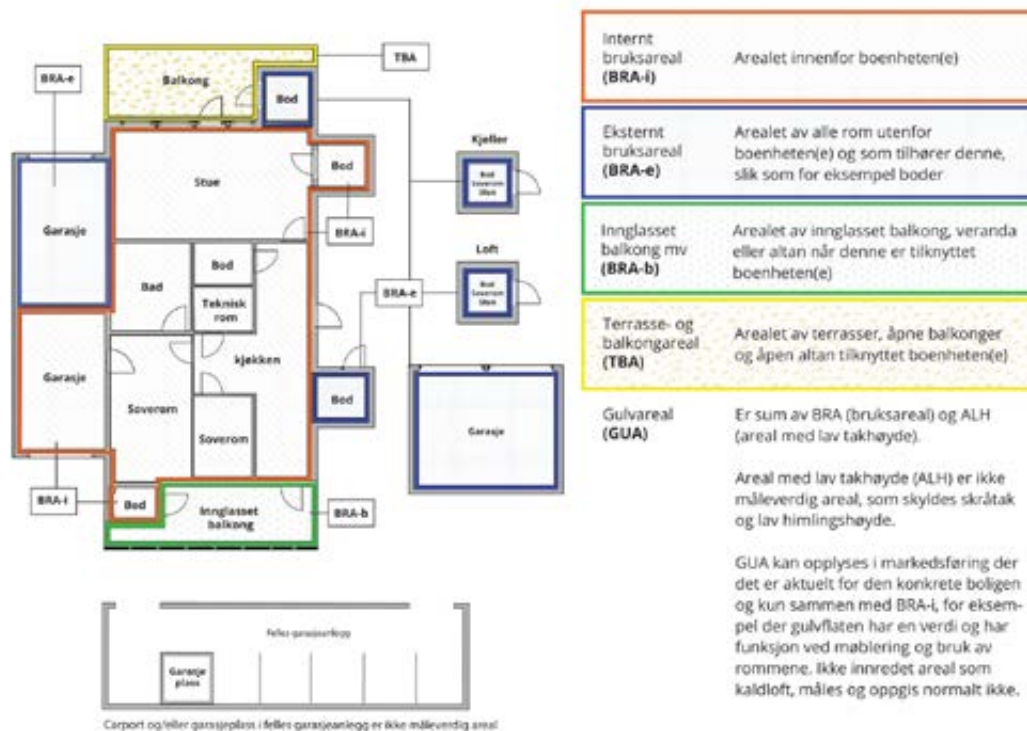
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	5		80	69
SUM	75	5			69
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom	Utvendig bod	

Kommentar

I utvendig bod er det bygd og lagt ut gulv i en ekstra "etasje" for mer lagringsplass. Arealet av denne er 4,75kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Servant på badet ble skiftet i 2022, ifølge eier.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje delt med nabo. Totalt areal 42kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	8
Garasje	0	21

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod utgjør 5kvm av S-rom. Teknisk rom er 3,2kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Henning Nybø	Takstingeniør
	Kristine Breiteig Aakre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	712		5	4275 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Håkonsgata 63 C

Hjemmelshaver

Strand Halvor Holsten, Aakre Kristine Breiteig

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i Ørsta sentrum. Adkomst direkte fra privat veg, med biloppstillingsplass på felles grunn og delt garasje. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligtomt med flott utsikt over fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje.

Tinglyste/andre forhold

Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 275 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.11.2025		Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seksjonering Vikebøen	01.10.2025		Gjennomgått		Ja
Vedtekter sameie	01.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI1546>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

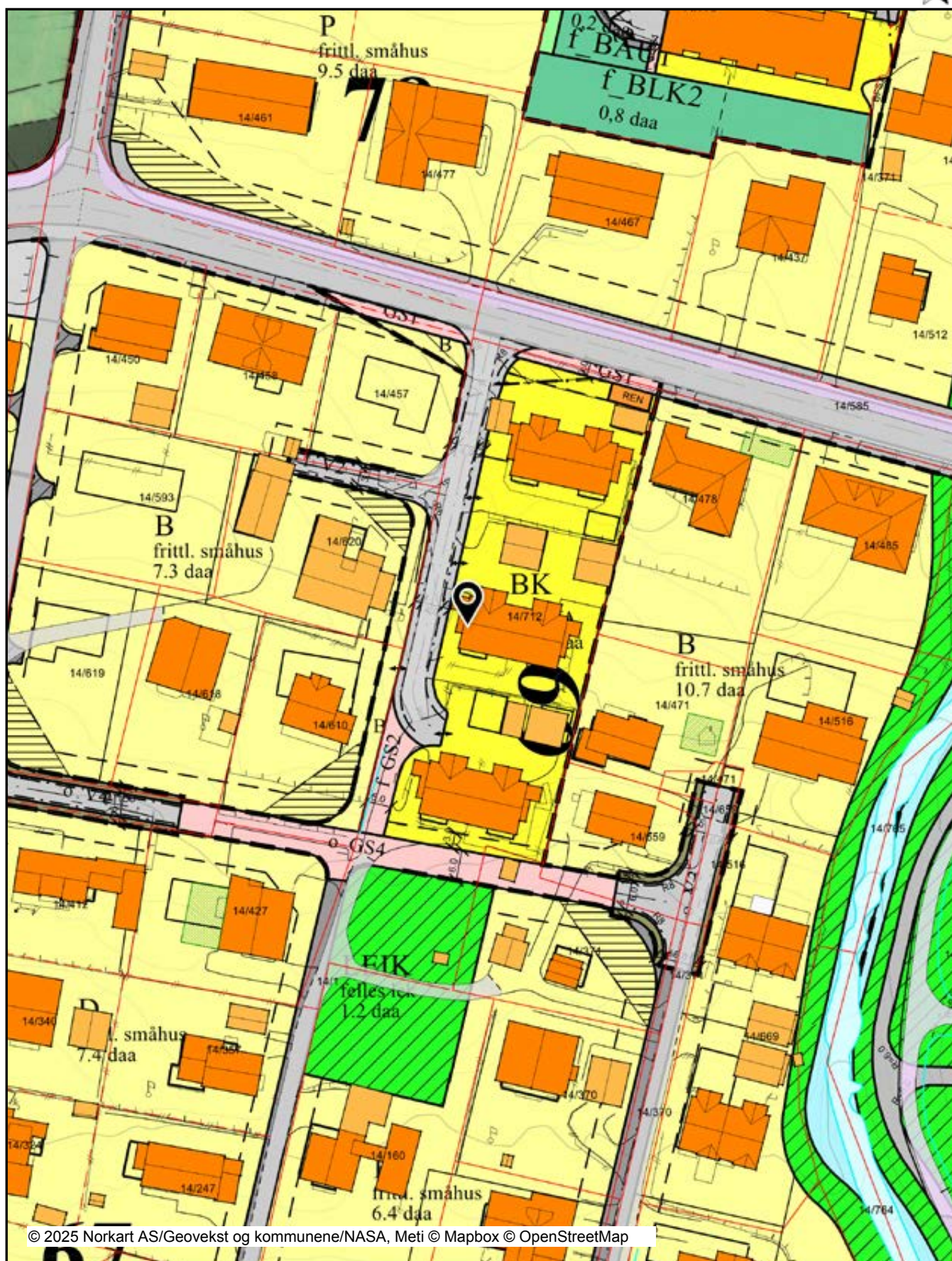


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.09.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Tiltak Bygning/Tiltak Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008 Gjennomføringsgrense Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging Gjennomføringsone - Fornyelse Detaljeringsgrense Videreføring av reguleringsplan Bestemmelsegrense Boligbebyggelse - nåværende Tjenesteyting - nåværende Tjenesteyting - fremtidig Kraftledning Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Grense for arealformål Fjernveg - nåværende Hovedveg - nåværende Samleveg - nåværende Turveg/turdrag - nåværende Kommune(del)plan - påskrift Ahr VEG Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Vegdekkekant Autovern Gangfeltavgrensing Vegbom Innsjøer og vassdrag Elv Elvekant Kanal/Greft Elv/Bekk kant Kanal/Greft Veggreft åpen Eiendomsinformasjon Eiendomsgrense Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer Bygninger Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Låvebru Bygningsmessige anlegg Annet gjerde Flaggstang Trapp Lodrett forstøtningsmur Stikkrenne Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1. ledd) Frittliggende småhusbuseiend Område for industri/lager Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune) Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1) Område for jord- og skogbruk Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985) Kjøreveg Anna veggrunn Gangveg Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr 1) Friområde i sjø og vassdrag Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr 2)	Frisiktsone ved veg Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr 3) Felles avkjørsel Felles leikeareal for barn Felles grøntanlegg Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt Grense for restriksjonsområde Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR. 1) Bustader - frittliggende småhus Bustader - konsentrert småhus Bustader - blokker Industri Renovasjonsanlegg Leikeplass Anna uteoppholdsareal Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg Fortau Gang-/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Annan veggrunn - tekniske anlegg Annan veggrunn - grøntareal Parkeringsplassar Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 2) Turveg Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6) Faresone - Ras- og skredfare Faresone - Flomfare Sikringsone - Frisikt Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 Sikringsonegrense Støysonegrense Infrastrukturgrense Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensning Faresonegrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal opphevast Byggjeregrense Planlagt buseiend Bygninger som inngår i planen Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kantkjørebane Regulert parkeringsfelt Regulert støttemur Målelinje/avstandslinje Avkjørsel Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift utnyttning Abc Påskrift bredde Abc Påskrift radius Abc Påskrift plantilbehør Høydeinformasjon Høydekurve 5m Høydekurve 1m Eiendomsinformasjon Sikker grense - koordinatfesta Usikker grense - ikke koordinatfesta Fiktiv grense - ikke koordinatfesta Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer Matrikkel Tiltak (Avkjørseler i enkeltsaker)
--	---

Vikebøen

- | | | |
|----|----------------|-------------------------|
| 1 | Seksjon nr. 1 | (Hus 1 - nede mot vest) |
| 2 | Seksjon nr. 2 | (Hus 1 - nede mot aust) |
| 3 | Seksjon nr. 3 | (Hus 1 - oppe mot vest) |
| 4 | Seksjon nr. 4 | (Hus 1 - oppe mot aust) |
| 5 | Seksjon nr. 5 | (Hus 2 - nede mot vest) |
| 6 | Seksjon nr. 6 | (Hus 2 - nede mot aust) |
| 7 | Seksjon nr. 7 | (Hus 2 - oppe mot vest) |
| 8 | Seksjon nr. 8 | (Hus 2 - oppe mot aust) |
| 9 | Seksjon nr. 9 | (Hus 3 - nede mot vest) |
| 10 | Seksjon nr. 10 | (Hus 3 - nede mot aust) |
| 11 | Seksjon nr. 11 | (Hus 3 - oppe mot vest) |
| 12 | Seksjon nr. 12 | (Hus 3 - oppe mot aust) |

- Fellesområde/trafikkareal
- Bygning
- Felles grøntområde
- Felles Renovasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0034/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halvor Holsten Strand	Kristine Breiteig Aakre

Gateadresse	
Håkonsgata 63C	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6150

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0034/26

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet servant og underskap bad 2022

Arbeid utført av

Vinjevoll Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontrollert av Elsikkerhet Møre AS 12.12.2013

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppføring av terrasse og rekkverk

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppføring av garasje 2016

Arbeid utført av

GJ Byggservice AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel påbygg Håkonsgata 59

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

Eigedomen ligg i rasfarlig/skredutsatt område. Gult område eller sannsynlighet på 1:5000. Observert svak buing langs garasjetak på ene siden. Kjenner ikke til omfang.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Holsten Strand	44706f2547c840db1007c	09.03.2026	Signer authenticated by One time code
	446276f6161d4071741	16:35:48 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Breiteig Aakre	0189cbdc0ce934c76267a	09.03.2026	Signer authenticated by One time code
	9544f9c1fa3cabcd54	16:34:51 UTC	

- 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>



FASADE 1



FASADE 2

MERKNADER: Veillegg: **E-1** 7 SEP 2007

Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3. utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.:	DATE:
TEGNET AV:	TS	KONTROLLERT AV:	X	GODKJENT AV:
DATE:	01.06.07	DATE:	XX.XX.XXX	DATE:
GRUNNflate:	199,6 m ²	ØBA: Etter senge- og bad-utviding	326,6 m ²	ØBA:
G. NR.:	BR. NR.:	FORMAT:	A3	
PROSJEKT:	4 mannsbolig type 1183-01	PROSJEKTNR.:	02-085	
TEGNENDE VISER:	Fasader 1	TEGNING NR.:	IC-24	
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100	

TILTAKSHVER: Din Bolig AS

BYGGEFIRMA:

NORGESHUS
Din Bolig as

ARKITEKT: GC (INGENIØR) TRØFFELT EBBESEN AS, PO 161, 7223 MELHUS, RF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE

TEGNINGEN GJELDER KUN BYGGEREKS TEKNISKE

REV.:



FASADE 3



FASADE 4

MERKNADER: Vedlegg: E-2
Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REV. 3, utgave.

REV.:	ARK:	ENDRINGSNUMMER:	SIGN.:	DATE:
TEGNET AV:	TS	KONTROLLERT AV:	X	Godkjent av:
DATE:	01.06.07	DATE:	XX.XX.XXX	DATE:
GRUNNFLETE:	GRA	BYA:		
	Etter berggrunn, grad av utvasking			
199,6 m ²	326,6 m ²	230,8 m ²		
Q NR:	BR NR:	FORMAT:	A 3	
PROSJEKT:	4 mannsbolig type 1183-01	PROSJEKTNR.:	02-085	
TEGNINGEN NR.:	Fasader 2	TEGNING NR.:	IC-25	
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOR:	1:100	

TEKST: Din Bolig AS

BYGGESKEMA:

NORGESHUS
Din Bolig as

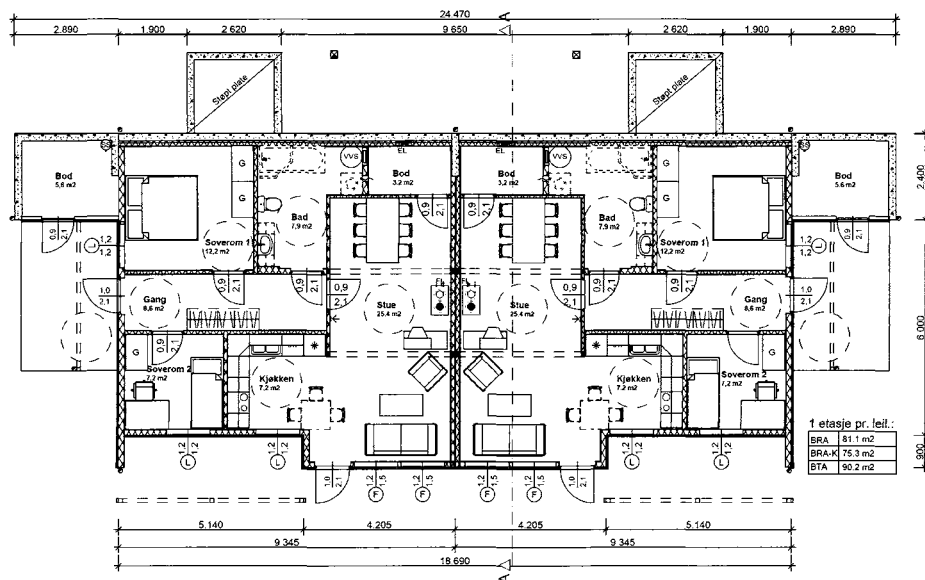
ARHETEN: OG INGENIØRSTIFTET INGENIØR AS, PR 163, 1223 MELHUS, TEL: 72 95 49 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT

OG BÅL BARE BENYTTES UTEN SÅP. TILLATELSE

TEGNINGEN GJELDER BARE SOM ARBEIDSTEGNING

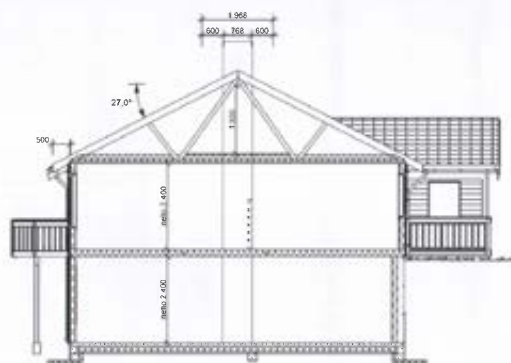
REV.:



MERKNADER: Vedlegg: 1-9
 Prosjektart iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning,
 REN, 3. utgave.

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATO.
TEGNET AV:	TS	KONTROLLERT AV:	X	GODKJENT AV:
DATO:	01.06.07	DATO:	XX.XX.XXX	DATO:
GRUNNFELT:	BRA:	BYA:		
199,6 m ²	326,6 m ²	230,8 m ²		
G. NR.:	BR. NR.:	FORMAT:	A3	
PROSJEKT:	4 mannsbolig type 1183-01		PROJEKTR.:	
TEGNINGEN VISER:	Underetasje		TEGNING NR.:	
STATUS:	Byggemelding		HÅLESTOKK:	
			1:100	
TILTAKSHAVER:				
Din Bolig AS				
BYGGEFIRMA:				

ARKITECT- OG INGENIØRFORET EDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 80
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
 OG SIAL. IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILATELSE
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

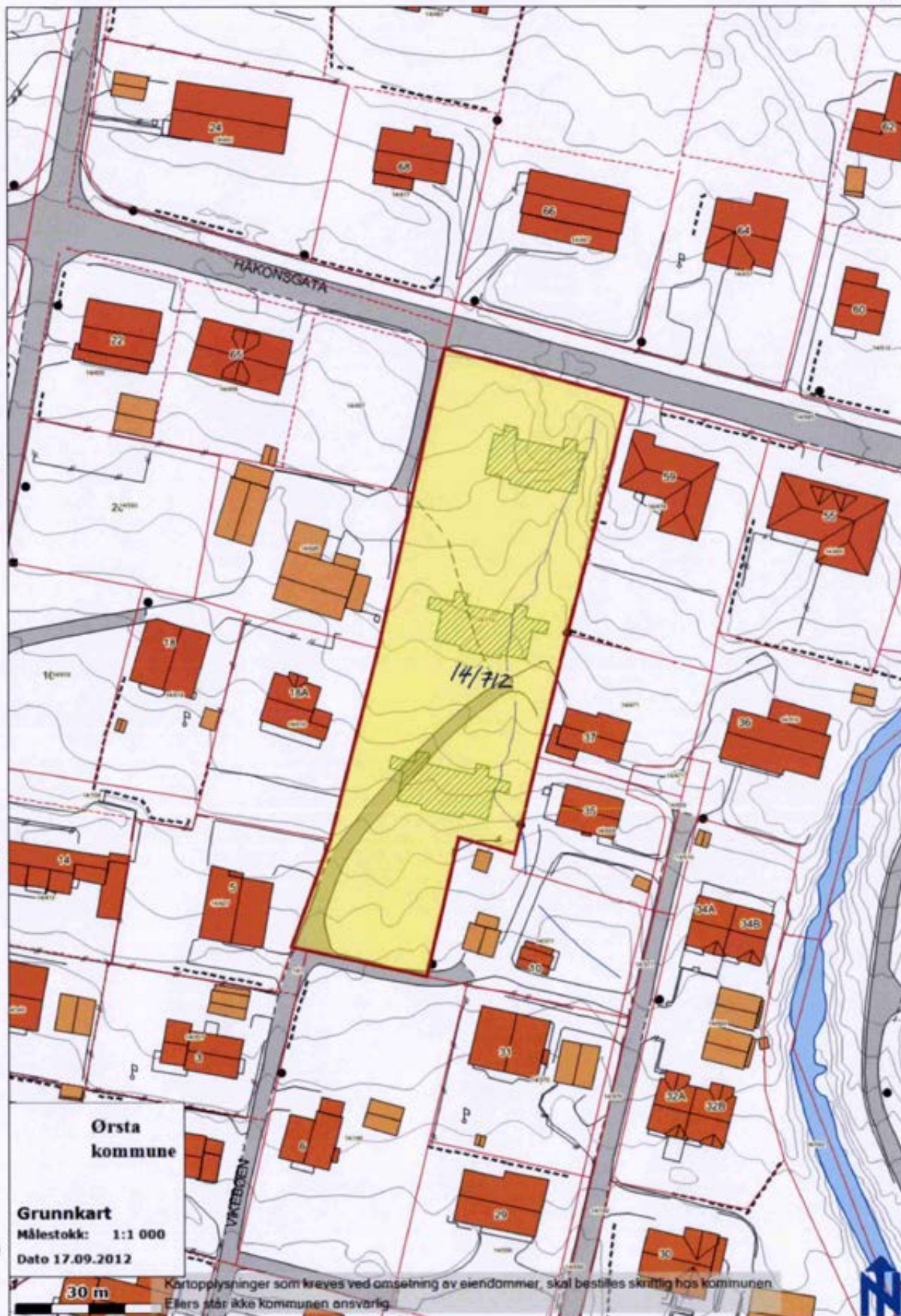


MERKNADER:

Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tekniske veiledning, REV. 3. utgave.

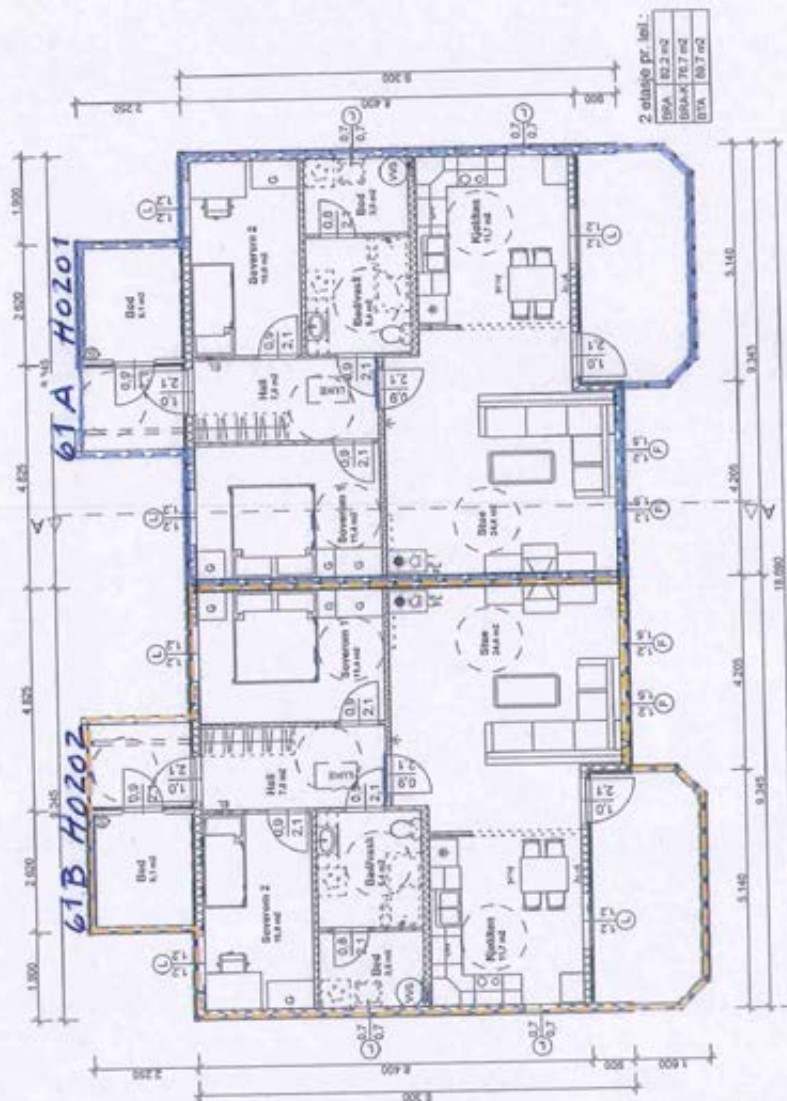
REV.	AKT.	ENDRINGEN GJELDER...	SIGN.	DATO.
TEGNET AV:	TS	KONTROLLERT AV:	X	GODKJENT AV:
DATO:	01.06.07	DATO:	XX.XX.XXX	DATO:
GRUNNFELT:	BPA:	BPA:	BPA:	BPA:
199,6 m²	326,6 m²	230,8 m²		
G.NR.	BR.NR.	FORMÅT:	A3	
PROSJEKT:	4 mannsbolig type 1183-01	PROSJEKTNR.:	02-085	
TEGNINGEN VIDER:	Snitt A	TEGNING NR.:	IC-23	
STATUS:	Byggemelding	HÅEESTOKK:	1:100	
EILTAKSHAVER: Din Bolig AS				
BYGGERIKOMA				
 NORGESHUS Din Bolig as				
ARBEITER: OG INGENIØRINSTRUKT BODON AS, RD 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 25 19 61				
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SÅVIL INNE BEHØRER VEDR. FILLATTELSE				REV.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING				

4/11



MERKNA DER:

Projekteret afh. Teknisk forårstift 1997 og Litterære vejledning.
MEN, 2. udgave.

[illegible]

7/11

MAILING: CG MEDIA MANAGEMENT LLC, PO BOX 1243 IRVING, TX 75039 TECHNICAL ASSISTANCE: 800-855-5577 ON-SITE SERVICE: 800-855-5577 TECHNICAL SERVICE: 800-855-5577	REV.
--	------

**VEDTEKTER
FOR
Sameiget Håkonsgata 61 og 63**
Jf. vedtak i konstituerande sameigemøte 12.09.2021 2021

Vedtatt i årsmøte
12.09.2021
med heimel i lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr.65

1. NAMN OG FØREMÅL

Namnet til sameiget er Sameiget Håkonsgata 61 og 63, gardsnummer 14, bruksnummer 712 i Ørsta kommune.

Sameiget omfattar 12 bustadseksjonar i samsvar med oppdelingskrav datert 17.09.2012.

Alle seksjonane skal vere medlem av sameiget, og seksjonane kan ikkje skiljast frå å delta i sameiget.

2. RÅDERETT OVER SEKSJONANE

2.1. Tomt og bygningar

Seksjonseigarane eig saman bygningar og tomt i eigarseksjonssameiget. Eigarane har einerett til å bruke ei bestemt brukseining i eigedomen. Seksjonen kan ikkje skiljast ut frå sameiget. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som viser kor stor del av sameiget den enkelte seksjonseigaren eig.

Bustadseksjonane kan berre nyttast til bustadføremål, og slik at dette ikkje er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellesareal er tomte og alle delar av bygningane som etter seksjoneringa ikkje høyrer til brukseiningane.

2.2. Å eige fleire bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annan måte bli eigar av fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

2.2.1. Eigarskiftegebyr

For arbeid knytt til eigarskifte skal sameiget ha eit vederlag på fire gonger rettsgebyret (4R) frå den som sel seksjonen.

2.3. Rettsleg disposisjonsrett for seksjonseigaren

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene.

Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon.

Seksjonseigaren kan også leggje servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar som hefte på seksjonen. Han kan også gjere andre rettslege disposisjonar over seksjonen

Styret i sameiget skal ha melding om alle overdragingar og leigeforhold.

Stat og kommune kan til saman gjere seg til eigar av inntil ti prosent, men likevel minst éin bustadseksjon. Reglane i eigarseksjonslova § 24 skal brukast.

2.4. Rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke si brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til slikt som dei er laga for eller vanlegvis blir brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Dersom årsmøtet ikkje har gjort vedtak om bruken, avgjer styret korleis fellesareala skal brukast. Årsmøtet kan vedta og endre ordensreglar med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei ordensreglane som gjeld til kvar tid.

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret leggje inn ladepunkt for el-bil og ladbare hybridar for eigen kostnad, knytt til ein parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar blir påførte skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

Seksjonseigarar har einerett utan tidsavgrensing til buer og parkeringsplass/carport som dei har kjøpt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er nødvendige på grunn av nedsett funksjonsevne hos seksjonseigaren eller medlemmer av husstanden hans. Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

2.6. Dyrehald

Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei som elles bruker eigedommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining/seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken. Dersom særlege grunnar talar for det, kan kostnadene fordelast etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk.

For å dekkje sin del av felleskostnadene, skal kvar seksjonseigar betale ein akonto-sum som blir fastsett av styret, eller av seksjonseigarane på årsmøtet.

Dersom årsmøtet har vedtatt å setje av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre fellestiltak på eigedomen, kan akonto-summen også dekkje dette. Endring av akonto-summen skal varslast minst éin månad før iverksetjing.

4. PANTERETT FOR FORPLIKTINGANE TIL SEKSJONSEIGAREN

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet, jf. eigarseksjonslova § 31. For kvar brukseining kan pantekravet ikkje vere høgare enn to gonger det som er grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet ein vedtar å gjennomføre tvangsdekking.

Panteretten gjeld også krav som skulle vore betalt etter at det har kome inn krav til namsmannen om tvangsdekking.

5. VEDLIKEHALD

5.1. Plikt til å halde brukseininga ved like

Seksjonseigaren skal halde brukseininga ved like slik at det ikkje kjem skade på fellesareala og andre brukseiningar, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta gjeld også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigaren har såleis plikt til å halde ved like slikt som

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

Seksjonseigaren skal halde våtrom ved like så det ikkje oppstår lekkasjar.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrør opne fram til fellesleidninga. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta gjeld også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde leddet, men ikkje utskifting av sluk, vindauge og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta gjeld ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta gjeld innvendige vass- og avløpsleidningar så langt dei er synlege i eller lett tilgjengelege frå brukseininga. Plikta gjeld ikkje dersom dei er bygde inn i

etasjeskiljarar og andre berande konstruksjonar, eller viss dei også blir nytta av andre brukseiningar. Innkassing og andre hindringar som er utførte av noverande eller tidlegare sameigar, fritenk ikkje for vedlikehaldsplikt.

Vedlikehaldsplikta gjeld også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som kjem av uvêr, innbrot eller hêrverk.

Seksjonseigaren er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernutstyr, at det fungerer og er i føreskriven stand.

Sameigaren er ansvarleg for å halde brukseininga oppvarma, slik at rør ikkje frys.

Sameigaren er ansvarleg for å måle eigen seksjon, måling og kostar vert dekt av felleskonto.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne føresegna. Denne plikta gjeld jamvel om vedlikehaldet skulle ha vore gjort av den tidlegare seksjonseigaren.

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta si, skal erstatte tap som andre seksjonseigarar får av det, jf. eigarseksjonslova § 34.

Skadar som ein seksjonseigar er erstatningsansvarleg for, skal betalast over hans forsikring så langt den rekk, inkludert mogeleg eigendel, før ein bruker forsikringa til sameiget. Dersom ein bruker forsikringa til sameiget, skal den som er erstatningsansvarleg, betale eigendelen på forsikringa. Regelen gjeld også når skaden har si årsak i nokon i husstanden til seksjonseigaren eller nokon som han har gitt tilgjenge til eigedommen eller overlate seksjonen sin til.

5.2. Plikta som sameiget har til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningane og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal gjerast slik at ein førebyggjer skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta gjeld alt som ikkje kjem inn under vedlikehaldsplikta til den enkelte seksjonseigaren etter 5.1. Vedlikehaldsplikta gjeld også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta gjeld også felles installasjonar som går gjennom fleire brukseiningar, slik som rør, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje fører til vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gi sameiget tilgjenge til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktumet. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal varslast i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje fører til unødige ulemper for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta si, skal det erstatte tap som seksjonseigarane får av dette ved skadar på brukseiningane, jf. eigarseksjonslova § 35.

5.3. Utbetringar og endringar på bygningane

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande skal gjerast etter ein samla plan som årsmøtet har vedtatt. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må det berre gjerast etter at styret på førehand har godkjent det.

Før årsmøtet har gitt samtykke, må ein ikkje setje i gang med tilbygg, påbygg og andre endringar av bygningane som krev slikt samtykke etter punkt 7.10 i vedtektene og etter eigarseksjonslova. Dette gjeld også om offentleg bygningsmakt har gitt løyve til å setje i gang. Før ein kan sende søknad eller byggjemelding til offentlege etatar, må godkjenning frå styret ligge føre.

6. MISLEGHOLD

6.1. Pålegg om å selje seksjonen

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring mislegheld pliktene sine på vesentleg måte, kan styret gi vedkomande påbod om å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje at seksjonen blir seld.

6.2. Fråviking av brukseininga (utkastning)

Dersom åtferda til seksjonseigaren fører til fare for øydelegging eller vesentleg verditap av eigedomen, eller åtferda er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret krevje fråviking av brukseininga etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39

7. ÅRSMØTET

7.1. Myndet til årsmøtet. Mindretalsvern.

Årsmøtet er øvste styresmakta i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje gjere vedtak som kan gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel som går ut over andre seksjonseigarar.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år før utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein vil at årsmøtet skal behandle.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig eller når minst to seksjonseigarar krev det. Dei må ha minst ti prosent av stemmene til saman, og dei må samstundes opplyse om kva saker dei vil at møtet skal behandle.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret kallar inn til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Til ekstraordinært årsmøte kan styret om nødvendig kalle inn med kortare varsel, men minst tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg; på papir eller elektronisk.

Innkallinga skal vise tydeleg dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle framlegg som etter lova eller vedtektene krev vedtak med to tredels fleirtal, må hovudinnhaldet gjerast kjent i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer å ta opp i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2. i vedtektene.

7.5. Saker som årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei sakene som er melde i innkallinga til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal, enten det er meldt eller ikkje, behandle

- a) rekneskapen frå styret for førre kalenderåret og eventuelt godkjenne han
- b) val av styremedlemer

Seinast ei veke før ordinært årsmøte skal rekneskap og eventuell revisjonsmelding sendast ut til alle seksjonseigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

7.6. Saker som årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som ordinært årsmøte skal behandle etter 7.5. andre leddet, kan årsmøtet berre gjere vedtak i saker som er melde i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også gjere vedtak i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar ikkje styret i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere framlegg som er sette fram i møtet.

7.7. Kven som kan ta del på årsmøtet

Alle seksjonseigarane har rett til å ta del på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller ein annan medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styremedlemer, forretningsførar, revisor og leigar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades med mindre det er innlysande unødig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgivar til årsmøtet. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillet det. Fullmakta kan ikkje angi kva fullmektigen skal stemme.

7.8. Leiing av årsmøtet

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

7.9. Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet. Særlege avgrensingar av styringsmakta til årsmøtet.

Vanleg fleirtal:

Årsmøtet gjer vedtak med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsette i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsetje strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.

To tredels fleirtal:

Det krevst eit fleirtal på minst to tredelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å gjere vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som gjeld meir enn vanleg forvaltning og vedlikehald.
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som seksjonseigarane eig eller skal eige i fellesskap. Det gjeld også andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
- d) samtykke til at føremålet for ei eller fleire brukseiningar blir endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre leddet andre punktumet.
- f) endring av vedtektene med mindre lova set strengare krav.

7.10. Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet gjer ein vedtak om tiltak som heng saman med bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, og som gjeld meir enn vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene. Dersom prosenten er høgare enn fem, krevst det eit fleirtal på minst to tredelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første leddet fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda, kan ein berre gjennomføre tiltaket dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg samde.

7.11. Vedtak som krev at alle seksjonseigarane er samde

På årsmøtet eller på eit anna tidspunkt må alle seksjonseigarane uttrykkeleg seie seg samde dersom sameiget skal kunne gjere vedtak om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen.
- b) oppløysing av sameiget.
- c) tiltak som fører til ei vesentleg endring av karakteren til sameiget.
- d) tiltak som går ut over bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, uavhengig av kor stor kostnad tiltaket fører med seg, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket fører med seg for dei enkelte seksjonseigarane.

7.12. Utrekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon éi stemme.

Når ein tel opp stemmene, reknar ein blanke stemmer som ikkje avgitte. Står stemmene likt, har framlegget falle.

7.13. Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det blir ført protokoll over alle sakene som er behandla, og over alle vedtaka som er gjorde på årsmøtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst éin seksjonseigar som årsmøtet peikar ut mellom dei som er til stades. Protokollen skal til kvar tid vere tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representerte ved fullmektig. Han kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld, bør det gjerast greie for kven som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan ta del i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller mot personar som står ein nær.
- b) ansvar som ein sjølv eller personar som står ein nær, har overfor sameiget.
- c) eit søksmål mot andre eller det ansvaret andre har overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot interessene til sameiget.
- d) pålegg eller krav etter eigarseksjonslova § 38 (pålegg om sal) og § 39 (utkasting) som er retta mot ein sjølv eller personar som står ein nær.

Dette gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha eit styre. Samansetjing av styret

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha minst tre og høgst fem medlemer.

8.2. Val av styret, tenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan vere styremedlemer.

Styremedlemene gjer teneste i to år dersom ikkje årsmøtet har fastsett noko anna. Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemene.

8.3. Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret møtest så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman.

Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiari.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemene er til stades.

Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjer stemma til møteleiaren utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredel av alle styremedlemene.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemene skal underteikne protokollen. Protokollen skal vise tid og stad for møtet, kven som tok del, kven som var møteleiar, kva saker som vart tatt opp, kva som vart vedtatt, og kven som eventuelt stemte mot vedtaka.

Den enkelte seksjonseigaren har ikkje krav på å gå gjennom protokollen.

8.4. Oppgåvene til styret

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen og elles syte for forvaltninga av alt som gjeld sameiget, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

8.5. Vedtaksmakta til styret. Mindretalsvern

Styret skal gjere alle vedtak som ikkje lov eller vedtekt legg til andre organ. Slike vedtak som årsmøtet kan gjere med vanleg fleirtal, kan også styret gjere om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtevedtak i det enkelte tilfellet.

Styret kan ikkje gjere vedtak eller handle på ein måte som kan gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel som går ut over andre seksjonseigarar.

8.6. Inhabilitet

Ein styremedlem kan ikkje vere med å behandle eller avgjere ei sak der medlemen sjølv eller personar som står han nær, har ei personleg eller økonomisk særinteresse.

8.7. Representasjonretten og ansvaret til styret

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med underskrifta si i saker som gjeld felles rettar og plikter for seksjonseigarane. Dette omfattar å gjennomføre vedtak frå årsmøtet eller styret, og rettar og plikter som elles gjeld fellesareal og fast eigedom. Styret kan også gjere gjeldande krav som seksjonseigarane har mot utbyggjaren dersom kravet knyter seg til at fellesareala har manglar eller blir forseinka ferdigstilte.

Signatur: styret i fellesskap
Prokura: styret kan gi prokura

9. FORRETNINGSFØRAR

9.1. Tilsetjing eller engasjement av forretningsfører

Med vanleg fleirtal kan årsmøtet vedta at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Styret har til oppgåve å tilsetje eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsetje løna eller godtgjersla deira, føre tilsyn med at dei fyller pliktene sine, og å avslutte engasjementet.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald kan forretningsføraren representere sameigarane.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføraren kan ikkje vere med å behandle eller avgjere ei sak der forretningsføraren sjølv eller personar som står han nær, har ei framståande personleg eller økonomisk særinteresse.

10. PLIKT TIL Å FØRE REKNESKAP

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal leggje fram rekneskapen for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL «LOV OM EIERSEKSJONER»

Dersom ikkje anna følgjer av desse vedtektene, gjeld reglane i «Lov om eierseksjoner» av 16. juni 2017 nr.65



Eiendom: 14/712/0/5
Adresse: Håkonsgata 63C
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000



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



Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/712/0/5
Adresse: Håkonsgata 63C
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	Abc	Påskrift breidde
 Frittliggende småhusbustad	Abc	Påskrift radius
 Område for industri/lager	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</i>		
 Område for jord- og skogbruk		
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>		
 Kjøreveg		
 Anna veggrunn		
 Gangveg		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>		
 Friområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>		
 Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>		
 Felles avkjørsel		
 Felles leikeareal for barn		
 Felles grøntanlegg		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>		
 Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>		
 Bustader - frittliggende småhus		
 Bustader - konsentrert småhus		
 Bustader - blokker		
 Industri		
 Renovasjonsanlegg		
 Leikeplass		
 Anna uteopphaldsareal		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
 Kjøreveg		
 Gang-/sykkelveg		
 Gangveg/gangareal/gågate		
 Annan veggrunn - tekniske anlegg		
 Annan veggrunn - grøntareal		
 Parkeringsplassar		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)</i>		
 Turveg		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>		
 Faresone - Ras- og skredfare		
 Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
 Sikringssonегrense		
 Støysonegrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
 Regulerings- og utbyggingsplanområde		
 Planen si avgrensing		
 Faresonegrense		
 Formålsgrænse		
 Regulert tomtegrense		
 Eigedomsgrense som skal opphevast		
 Byggjegrænse		
 Planlagt bustad		
 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	



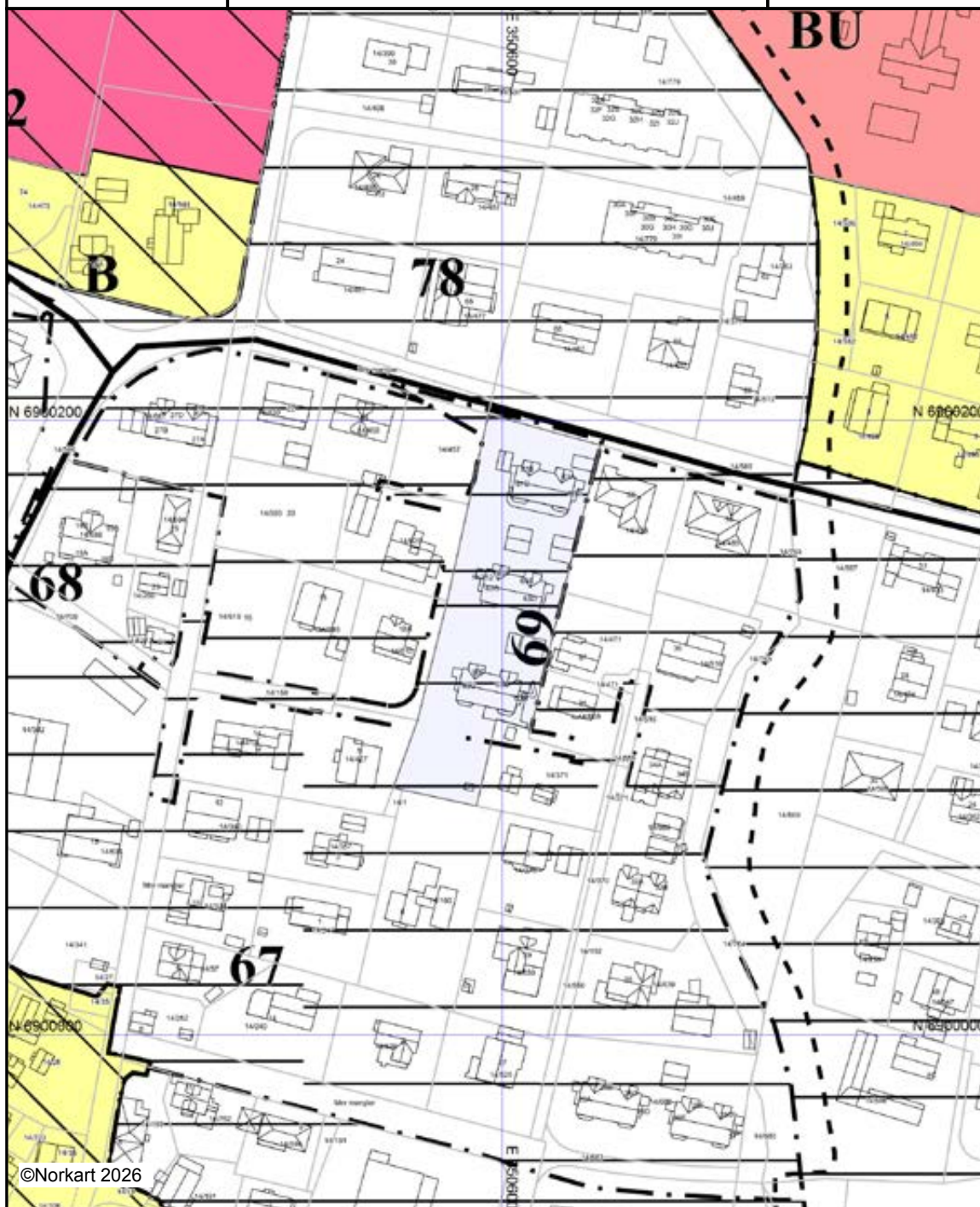
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/712/0/5
Adresse: Håkonsgata 63C
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

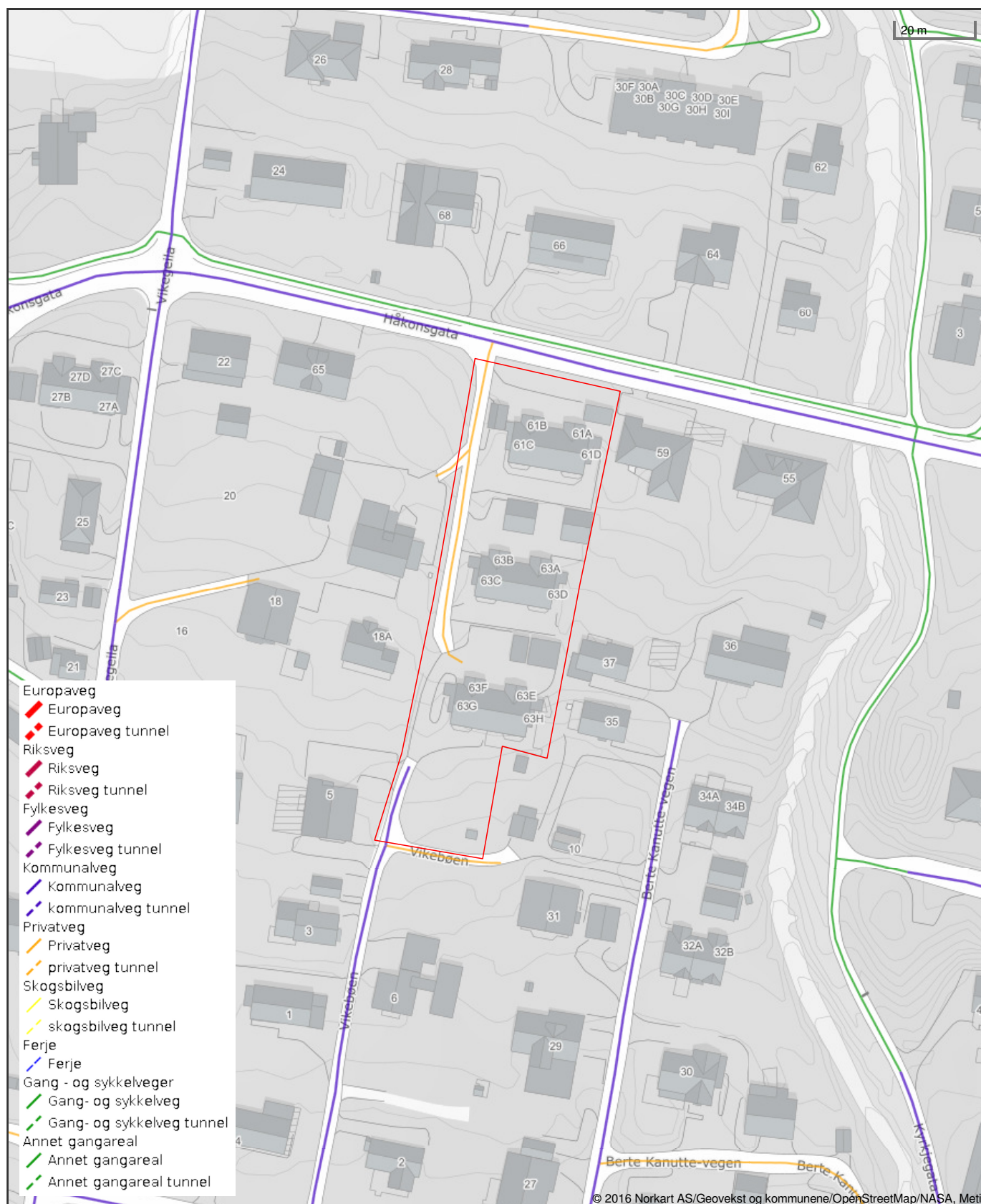
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
-  Gjennomføringszone - Fornyelse
-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 14/712//



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

Håkonsgata 63C - Nabolaget Velle - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Håkonsgata Vikemarka Linje 342	2 min  0.2 km
 Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	6 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min 

Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.) 136 elever, 9 klasser	7 min  0.5 km
Velle skule (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	12 min  1.1 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 383 elever, 32 klasser	12 min  1.1 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	12 min  1.1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	14 min  10.4 km

Ladepunkt for el-bil

 Alti Ørsta	7 min 
 Recharge Ørsta Rådhus	8 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Farkvamen barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min  0.7 km
Barnas Vel barnehage (0-5 år) 91 barn	10 min  0.9 km
Kvitveisen barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min  1.2 km

Dagligvare

Kiwi Meieribygget Ørsta	7 min 
Bunnpris Ørsta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min  0.7 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 90/100

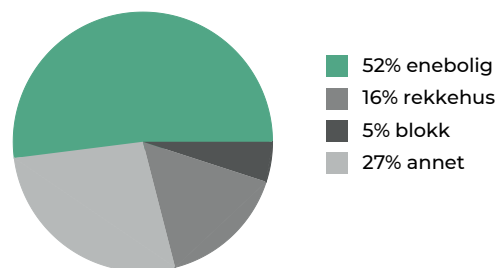
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Møre folkehøgskule	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Vikemarka skule	7 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
🏊 Topp Trening Ørsta	6 min	🚶
🏊 Aktiv trening Ørsta	7 min	🚶

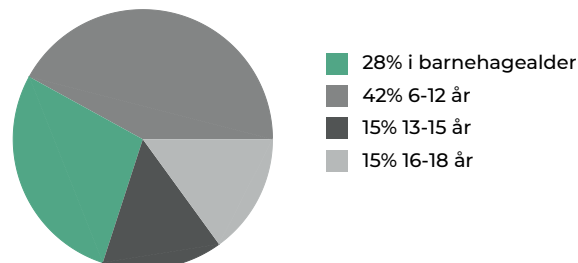
Boligmasse



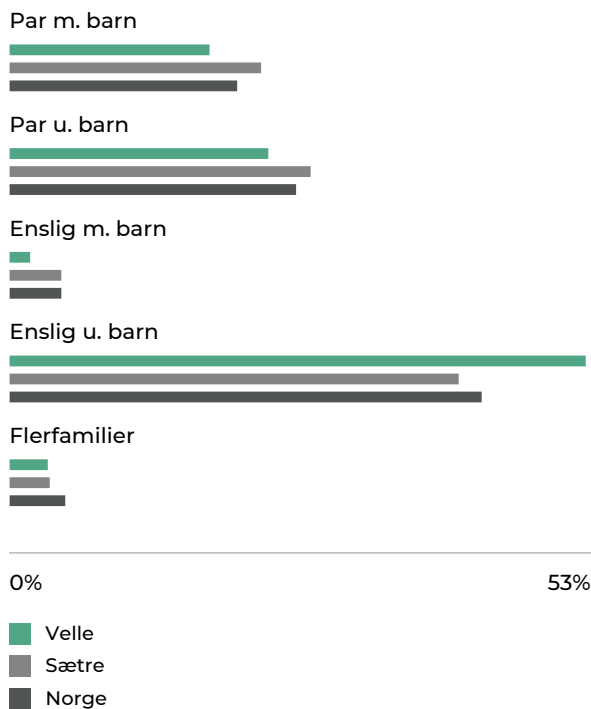
Varer/Tjenester

🛒 Ørsta Torg	6 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ørsta	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

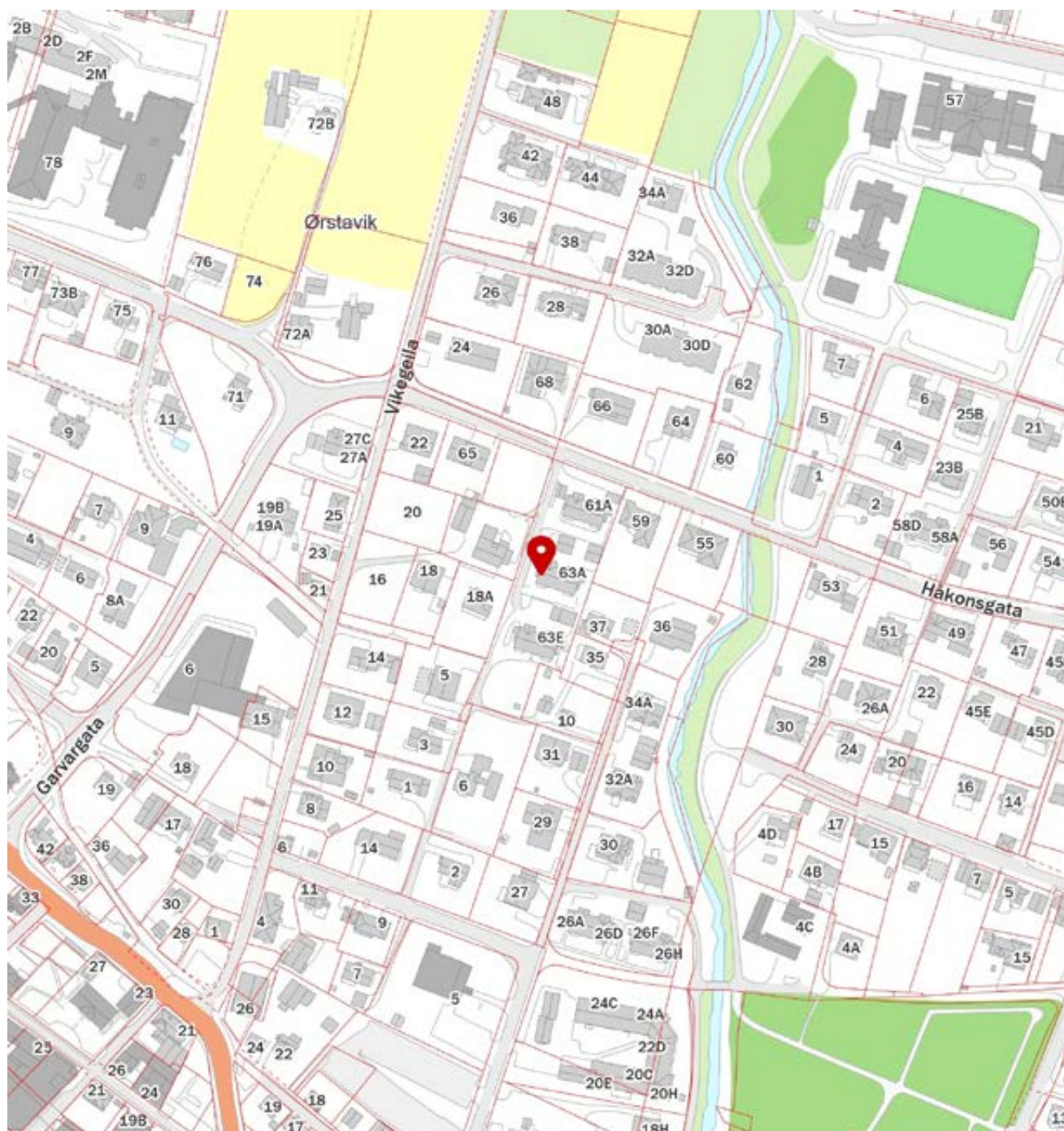


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Adresse

Håkonsgata 63C, 6150 ØRSTA

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-266295

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300255517

Gårdsnummer

14

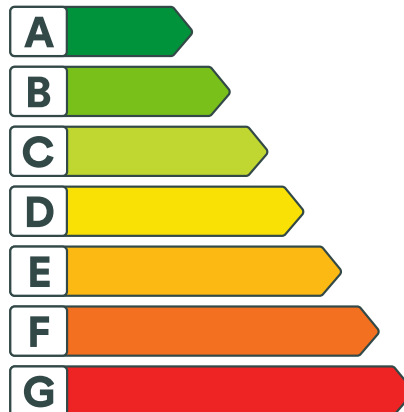
Bruksnummer

712

Seksjonsnummer

5

Brukseiningsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarma bruksareal

75,5 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

150,56 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 998 kWh



Håkonsgata 63C, 6150 ØRSTA



Detaljering

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



Håkonsgata 63C, 6150 ØRSTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

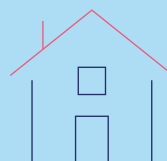
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0034/26

Adresse: Håkonsgata 63C, 6150 ØRSTA, gnr. 14, bnr. 712,
snr. 5 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreliid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/