

Øvre Strandgate 1C

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr. 2 690 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Øvre Strandgate 1C

Innholdsrikt rekkehus med familievennlig beliggenhet | 3 sov | Carport | Nydelig utsikt |

Adresse	Øvre Strandgate 1C 6150 ØRSTA
Prisantydning	Kr 2 690 000,-
Omkostninger	Kr 86 240,-
Totalpris	Kr 2 776 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 500,-
BRA-i/BRA Total	118/118 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2000
Soverom	3

Øvre Strandgate 1D – et pent og velholdt rekkehus med attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde sentralt i Ørsta.

Boligen har en funksjonell planløsning med tre gode soverom og passer like godt for barnefamilier som for par eller deg som ønsker ekstra plass til hjemmekontor og gjester. Oppholdsrommene oppleves lyse og innbydende, og stuen har peis som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære gjennom årets kjøligere måneder.

Fra stuen er det utgang til veranda med gode solforhold, et fint sted for avslapning, sosiale sammenkomster og hyggelige sommerdager utendørs. Til boligen følger også egen carport som gir enkel og praktisk parkering. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager, butikker og øvrige servicetilbud. 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
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	31
Vedlegg	35
Budgivning	106

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

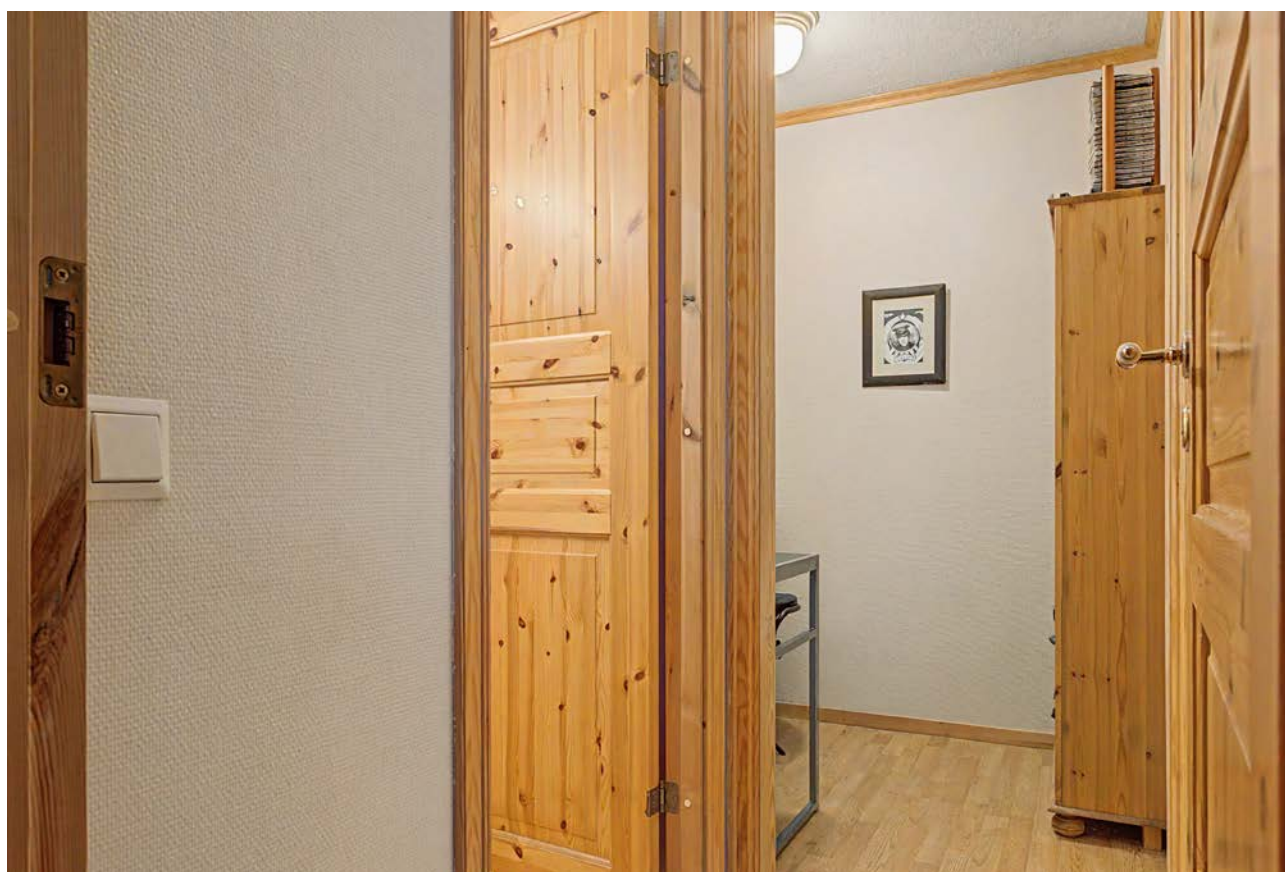
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





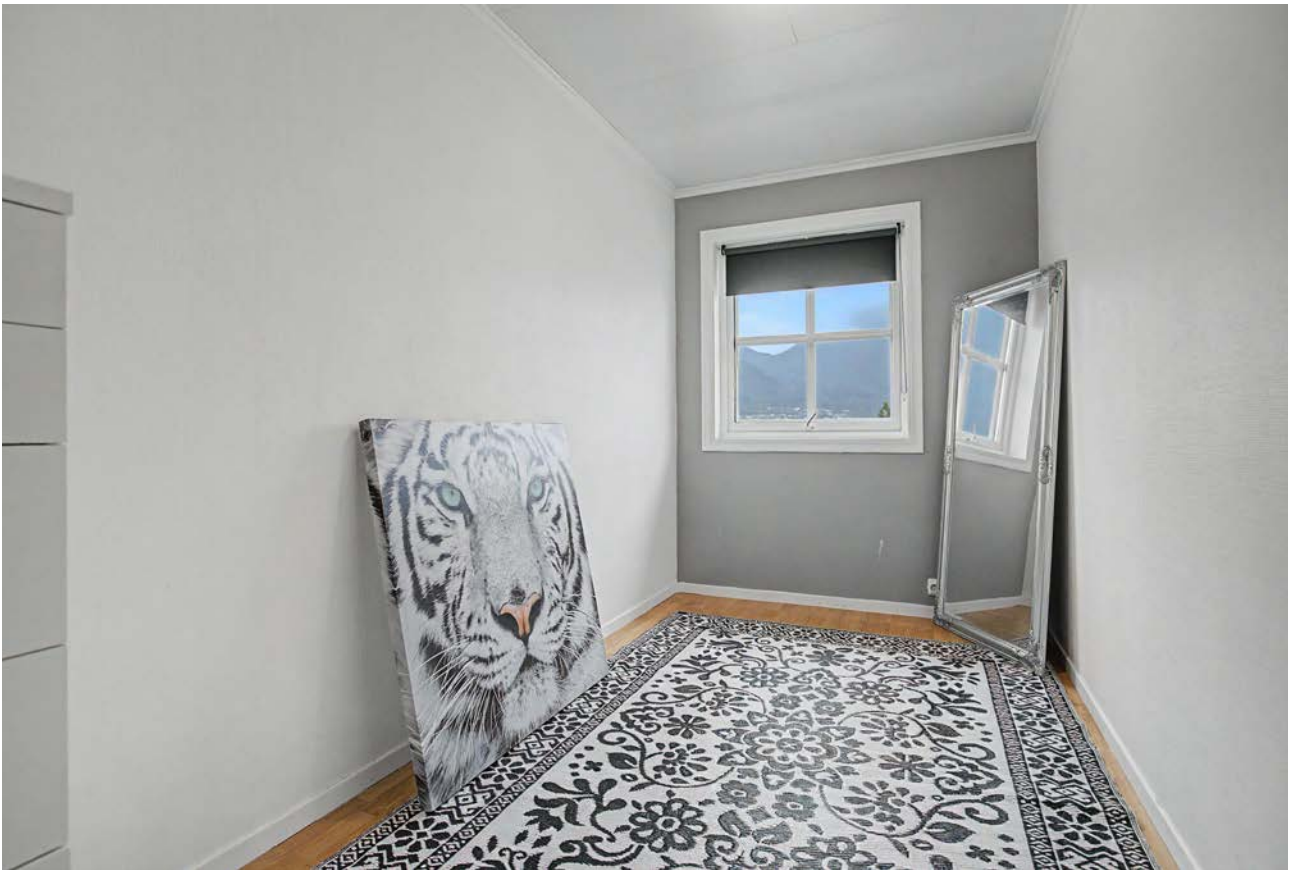


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Selveierleilighet i Øvre Strandgate i Ørsta, over 3 plan, carport/inngang på gateplan.

Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv.

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

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA

OPPDRAGSNUMMER

3-0140/26

SELGER

Latif Ukaj

Mirlinda Mazrekaj Ukaj

MATRIKKE

Gårdsnummer 12, bruksnummer 77, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i SAMEIGET STRANDGATA 64 med orgnr.: 914 372 607 i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

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 1.004 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående hageanlegg med plen og beplantninger, og i hovedsak gårdsplass foran.

Tomte arealet gjelder for hele sameiet.

Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/5.

Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

1/5

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.08.2026. utført av Jan-Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

2000

BYGGEMÅTE

REKKEHUS – Utvendig

Eiendommen er et vertikaldelt rekkehus i en 5-mannsbolig, oppført i 2000.

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygningen er fundamentert med betongsåler på det som antas å være fast, bæredyktig grunn, og har gulv på grunn av betong.

Grunnmuren er av betong. Den er utvendig tilbakefylt til gulvnivået på øvre plan i bakkant, og trapper ned til nullnivå i fremkant ved inngangen i nedre plan.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i betong.

Dreneringssystemet er fra byggeåret, og byggemeldte tegninger indikerer rør ved underkant av fundamentet.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Taket er en saltakskonstruksjon med W-takstoler i tre, tekket med steinbelagte stålplater. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater. Loftet er et kaldtloft, og det er gipsplater i brannskillet mot naboileilighetene.

Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier er i treverk. Beslag og pipekledning er utført i metall, og nedløpene er koblet til rør i grunnen.

VINDU OG DØRER

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvorav de fleste har utvendige sprosser. Hovedytterdøren er en malt dør, og det er en malt balkongdør i tre. Begge dørene har 2-lags isolerglass.

CARPORT

Over carporten er det en takterrasse med terrassebord og et underliggende tettesjikt av Derbigum takpapp. Rekkverket er konstruert av malte trebaserte plater og lekter, med levegger mot naboeksjonene. Carporten og inngangspartiet er oppført mot boligens yttervegg. Garasjen utgjør en egen brannsoner, med bordkledning på veggen mot boligen og liggende bordkledning på tak og vegg.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkningen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner har punktvis lekkasjer. Lekkasje ved taknedløp vest ved carport, maling flasser av veggpartiet i området. Enkelte bulker/skader på takrenne bakside og nedløp ved carport. Korrosjon metallbeslag rundt pipe.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er begrenset eller ingen, mulighet for å vurdere lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/altan. Det er ved vår befaring ikke mulig å påvist om det er gnagesikring (musetetting). Det er begrenset mulighet for vedlikehold av de nederste bordkledningsbord, pga tilstøtende konstruksjoner, som f.eks terrasse/plattinger e.l.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene/sprosser i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig (fukt merker på innside) og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Balkong/altan som går inn over innredede boligrom, er en usikker en konstruksjon med tanke på kuldebro og kondensproblemer. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Ukjent om det her er inn over boligrom, ser ut for at det er laget kuldebro under betongdekke. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (> 1,00 meter).
- Utvendig - Carport/inngangsparti: Det bør være et eget sekunder-/tilleggs rom, men her er vindu i åpent i trapperom direkte tilknytting rom som er hoveddel (er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler).

INNVENDIG:

- Overflater - gulv: Det er påvist skader/riss/sprekker i overflater. Det er påvist knirk (Øverste etasje) på deler av gulvet.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppført gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist fuktverdier på 15 i treverk av gran i h.etg., det vil si at fuktverdier er i øvre sjikt/grense for fuktmåling mellom 15 til 20, bør undersøkes nærmere. Hulltaking er fortsatt i h.etg. i bod/kontor.
- Innvendige trapper: Det er en del bruksslitasje i trapp.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

VÅTROM:

- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

KJØKKEN:

- H.ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP 41,6 M² - Avtrekk: Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD:

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Jf. påvist fuktnivå i øvresjikt i trevirke i bakkant mot terreng, ("rom under terreng").

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM:

- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Generell: Våtrommet fra 1999/2000, og bør/må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Overflater, vegger og himling: Tak-ess plater er løse.
- 2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M² - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

TOMTEFORHOLD:

- Terrenghold: Terrenget faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2003.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Brannvarsler er fra 2019

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

REGULERINGSFØRESENER MORKANESET, ØRSTA

"§3: Bustadareal:

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

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

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

c: Ved handsaming av byggemelding, skal bygningsrådet sjå til at det blir

akseptabelt støynivå innomhus og på opphalds- og leikeareal utomhus. Dette i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande krav i lover og forskrifter.

Ved bygging av planlagt riksveg er det utbyggjar/ eigarane av bustadområdet som har ansvar for at støyskjerm, eller andre naudsynte tiltak mot støy vert utført, utan økonomisk medverknad frå Statens Vegvesen eller Ørsta kommune.

Naudsynt tinglyst avtale blir å inngå i samband med byggjemelding.

d: Ubebygde del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjæringar og fyllinga?. Arealet på B3-2 mellom bygning og felles gangveg skal nyttast som felles leikeplass for B3-2."

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Boligen har luft til luft varmepumpe, vedovn og varmekabler.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport, samt oppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstopdraget.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

"- Montere røykvarslarar og brannsløkkjingsapparat omgåande.

- Montere ferdig innvendig rekkverk

- Feiaren skal kontrollere feiartilkomst på taket."

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger.

Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

INNHold

Underetasje:

BRA-i 18 kvm: Entré, bod og trapperom

BRA-e: Carport/overbygd inngangsparti

H. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Stue/kjøkken/trapp, toalettrom, bod/kontor og gang
TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Trappegang, bad/vaskerom og 3 soverom

STANDARD

REKKEHUS – Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte heltre furu fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg med tilluft fra spalteventiler i vindu. Det forserte avtrekket fra kokesonen er ikke tilfredsstillende.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet er fra 1999/2000 og har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater i taket, hvor platene er løse. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, motfall på deler av gulvet, og hulrom (bom) under noen fliser. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist skader eller svelling på innredningen. Ventilasjonen består av avtrekksventilasjon med tilluft ved døren.

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon med spalteventiler i døren.

OVERFLATER

Gulv: Gulvene er utført med laminat, flis og belegg. Det er påvist skader, riss og sprekker i overflater, samt knirk på deler av gulvet i øverste etasje.

Vegger: Veggene har tapet, malt strie og betongvegg. Det er påvist riss og sprekker i overflater.

Himling: Himlingene har himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse. Rørene er eldre enn 15 år.
- Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av tanken.
- Varmesentral: Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på service på varmepumpen de siste to årene.
- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg eller røykvarslere. Det er krav om brannslukker fra 2019.

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: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 18 m² Entré, 8 m, bod og trapperom.

1. etasje

BRA-i: 50 m² Stue/kjøkken/trapp, toalettrom, bod/kontor og gang.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Trappegang, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

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

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

- Endret planløsning bod/trapp kjeller
- Endret planløsning rundt trapp alle etasjer, bod er i bruk som kontor.
- Endret plassering for pipe/ildsted er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp, denne er plassert i skillet mot nabo seksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 690 000,-

VERDITAKST

Kr 2 650 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 357,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 5 972,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

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

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 738 533,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 954 130,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 690 000,- (Prisantydning)

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

kr. 67 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 86 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 776 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2000/3793-2/57 07.09.2000 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

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

Rettighetshaver: Boform AS eller den firmaet bemynder

Føresegn om vass-/kloakkleidning

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Best. om fellesareal

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

2000/131-1/57 13.01.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

28.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

11586414

OM SAMEIET

Endeveggene i sameiet ble mala for et par år siden.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

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

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.08.2026

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
Mobil: 986 40 812

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.80% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendoms kart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning - underetasje

Plantegning - hovedetasje

Plantegning - loft

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØVRE STRANDGATE 1C

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

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus S.nr.3:

 Øvre Strandgate 1 C, 6150 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 12, bnr. 77, snr. 3

Markedsverdi

2 650 000

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



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 14495-2040

Eiendomsverdi ref nr: LI2697

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ca. 26 år, og fremstår med normal bruksslitasje. Vertikaldelt rekkehus/5-mannsbolig. Betongsåler på fast bæredyktig grunn. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong, utvendig tilbake fylt til gulvnivå øvre plan i bakkant, avtrappende til null i fremkant ved inngang leilighet i nedre plan.

Rekkehus S.nr.3: - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, ifølge tegninger er takvinkel 20°, og undertaktekking er av oljeimpregneret trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk, beslag og pipeledning er utført i metall. Nedløpene er koblet til rør i grunnen. Takstige. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel er iflg. tegninger 20°, tekking av steinbelagte stålplater med RU-overflate, tilsier at det ikke er behov for snøfangere. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Utlagt løstlagt plater på deler av arealelet. Gipsplater i brannskille mot naboleiligheter. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvorav de fleste har utvendige sprosser. Ytterdørene består av malt hovedytterdør (ikke brann- og lydklassifisert), og malt balkongdør i tre (se på avvik rundt innsetningsdetaljer for vindu). Dørene har 2-lags isolerglass. Over carporten er det en takterrasse på ca. 20,9 m², med terrassebord. Under terrassebordsgulvet er det et tettesjikt/takpapp av Derbigum, lagt i ÅRSTALL??, (ikke tilkomst for besiktelse). Rekkverket med høyde 0,98 meter, er laget av malte trebaserte plater og lekter, og leegger mot naboseksjoner. Carport og inngangsparti på ca. 29 m², er oppført mot yttervegg for bolig. Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med bordkledning og tak/vegg er kledd med liggende bordkledning. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med laminat, flis og beleg. Vegger med tapet, malt strie og betongvegg. Himlinger med himlingsplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Jfr. Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger: Feiing, 04.03.2026. Avvik og anmerkninger: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Gulvet er belagt med laminat. Veggene er utført med plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Byggemeldte tegninger viser rør ved underkant fundament i bakre nivå hovedetasje og bakre nivå kjeller, samt ved overgang bolig/carport. Trappen er en lakkert furu tretrapp. Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører. Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall mot sluk på 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og

synlig vanntett sjikt av våtromstapet. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft ved dør. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom i antatt tørrsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er < 7, dvs tørt ved vår befaring. De mest fukt belastet områdene som vegger mot dusj/badekar er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av disse veggene er mot bakvegg og nabo.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte heltre furu fronter, og benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av gløddede kobberør med plasthylse. De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Naturlig ventilasjon med spalventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom.

Varmer:

Luft til luft varmepumpe, ny i ??X år og er ca. X år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

El-/Teleanlegg:

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i bod og automatsikringer.

Brannutstyr m.m.:

Det er krav om brannslukker (6 kg) fra 2019, og det mangler røykvarsler, og at de er < 10 år.

Rømningsvei via vindu i 2.etg. Bredde: Krav $\geq 0,50\text{m}$ + Høyde: Krav $\geq 0,60\text{m}$ (her høyde litt under kravet) = Totalt: Krav $\geq 1,50\text{m}$.

Brann og lydsille vegg mot naboseksjoner er i betong. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav. Det er ikke dokumentasjon i boligen ved befaring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus S.nr.3:

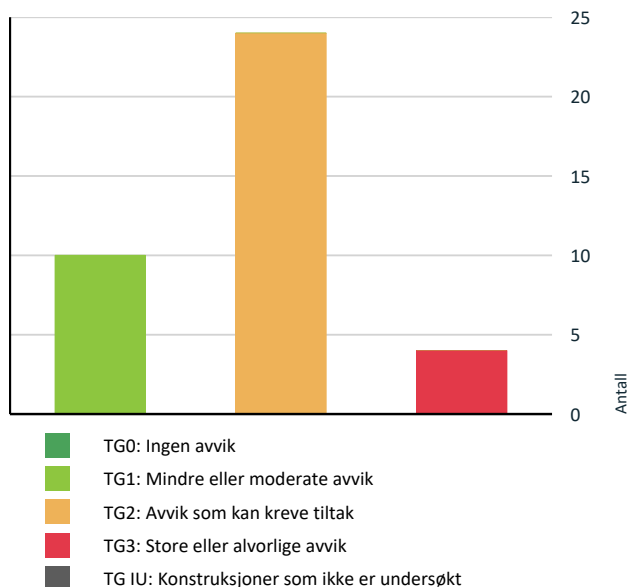
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endringer/tilpasninger etter byggemeldte tegninger, eksempler:

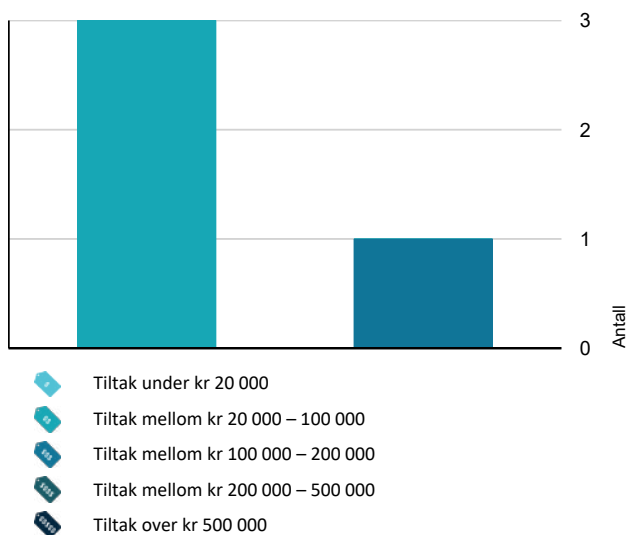
- Endret planløsning bod/trapp kjeller
- Endret planløsning rundt trapp alle etasjer, bod er i bruk som kontor.
- Endret plassering for pipe/ildsted er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp, denne er plassert i skillet mot nabo seksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus S.nr.3:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Utvendig > Carport/inngangsparti [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > H.Etasje > Stue/kjøkken/Trapp 41,6 m² > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 9,3 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (> 1,00 meter). [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

REKKEHUS S.NR.3:



Byggeår

2000

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er dekket med steinbelagte stålplater, ifølge tegninger er takvinkel 20°, og undertaktekking er av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking bør vaskes/rengjøres for mose jevnlig.
- Det bør vurderes lokal utbedring av bulkene i metallplatene, for å unngå økt risiko for vanninntrenging og redusert levetid på taktekingen. Tiltak med rengjøring av takteking bør utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

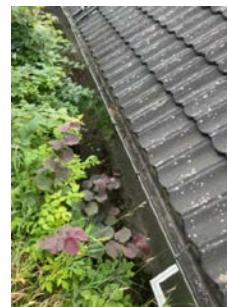
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk, beslag og pipeledning er utført i metall. Nedløpene er koblet til rør i grunnen. Takstige. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel er iflg. tegninger 20°, tekking av steinbelagte stålplater med RU-overflate, tilsier at det ikke er behov for snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer. Lekkasje ved taknedløp vest ved carport, maling flasser av veggpartiet i området. Enkelte bulker/skader på takrenne bakside og nedløp ved carport. Korrosjon metallbeslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Årlig rengjøring av takrenner er normalt vedlikehold, før vinteren. Lokal utskiftinger av takrenner/nedløp kan påregnes.
- Korrosjon på metallbeslag rundt pipe bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå potensiell lekkasje, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Utlagt løstlagt plater på deler av arealealet. Gipsplater i brannskille mot naboeligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Det anbefales å holde takkonstruksjonen under oppsyn og følge med på eventuelle endringer ved gjennomføringene, spesielt ved/etter kraftig nedbør. Dersom det oppstår nye fuktmerker eller mugg, bør tiltak iverksettes for å utbedre lekkasjen for å unngå videre fuktskader og utvikling av sopp/mugg, som kan føre til redusert innelima og skade på konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

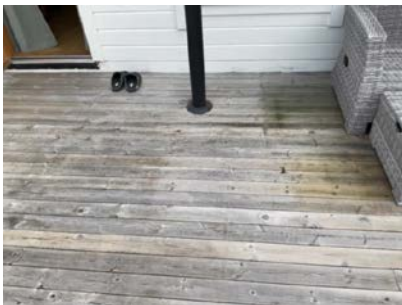
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset eller ingen, mulighet for å vurdere lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/altan.
- Det er ved vår befaring ikke mulig å påvist om det er gnagesikring (musetetting)
- Det er begrenset mulighet for vedlikehold av de nederste bordkledningsbord, pga tilstøtende konstruksjoner, som f.eks terrasse/plattinger e.l.

Konsekvens/tiltak

- Om det ikke er tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Eventuelt manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- En bør etablere tilkomst for vedlikehold av bordkledning, der det er tilstøtende konstruksjoner/terrasedekke.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvorav de fleste har utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene/sprosser i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Avvik rundt innsetningsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.
- Det må foretas lokal utbedring, og noe vedlikehold og at enkelte vinduer
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av malt hovedytterdør(ikke brann- og lydklassifisert), og malt balkongdør i tre(se på avvik rundt innsetningsdetaljer for vindu) . Dørene har 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig(fukt merker på innside) og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Over carporten er det en takterrasse på ca. 20,9 m², med terrassebord. Under terrassebordsgulvet er det et tettesjikt/takpapp av Derbigum, lagt i ÅRSTALL??, (ikke tilkomst for besiktelse). Rekkverket med høyde 0,98 meter, er laget av malte trebaserte plater og lekter, og leegger mot naboseksjoner.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Balkong/altan som går inn over innredede boligrom, er en usikker en konstruksjon med tanke på kuldebro og kondensproblemer. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Ukjent om det her er inn over boligrom, ser ut for at det er laget kuldebro under betongdekke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (> 1,00 meter).

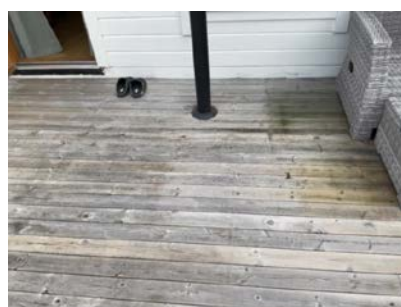
Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Utkraget balkong/altan i betong fra byggeår går inn over innredede boligrom, men ikke observert noe kondensproblemer eller fukt ved stikkprøver ved vår befaring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Antatt kuldebro under betongdekke.



TG 2 Carport/inngangsparti

Beskrivelse

Carport og inngangsparti på ca. 29 m², er oppført mot yttervegg for bolig.

Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med bordkledning og tak/vegg er kledd med liggende bordkledning. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

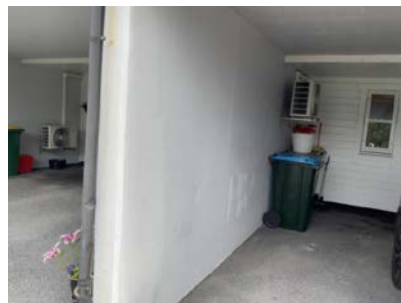
Carport og garasje med bruttoareal på 50 m² eller mindre som liten og som ikke har mer enn middels brannenergi (maks 400 MJ per m²), det vil si at det ikke lagres store mengder brennbart materiale i byggverkene. Løsningene forutsetter også at bygningene bare er beregnet til sporadisk personopphold, det vil si at de er i risikoklasse 1. Byggverk i risikoklasse 1 kan benyttes til garasje, carport, bod, skur, veksthus, lekestue lysthus o.l.

Vurdering av avvik:

- Det bør være et eget sekundær-/tilleggs rom, men her er vindu i åpent i trapperom direkte tilknytting rom som er hoveddel (er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler).

Konsekvens/tiltak

- Vi forutsetter at utarbeidet brannkonsept med plan for rømning og rømningsveier, er i henhold til gjeldene forskriftskrav, evt. innhent dokumentasjon.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/riss/sprekker i overflater.
- Det er påvist knirk (Øverste etasje) på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Skader er mest kosmetiske, og fungerer med avviket.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet, malt strie og betongvegg. Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Skader er mest kosmetiske, og fungerer med avviket.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Ved utleie er det ifølge TEK10 (Teknisk forskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

J.fr. Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger: Feiing, 04.03.2026. Avvik og anmerkninger: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

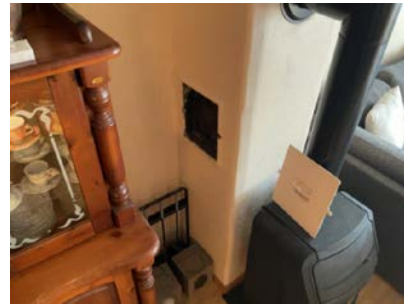
Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.



1 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

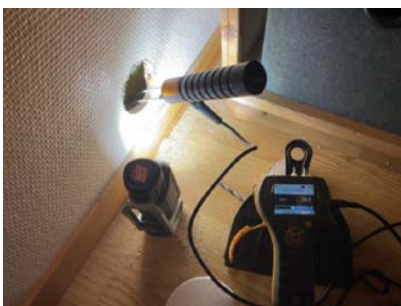
Gulvet er belagt med laminat. Veggene er utført med plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Byggemeldte tegninger viser rør ved underkant fundament i bakre nivå hovedetasje og bakre nivå kjeller, samt ved overgang bolig/carport.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist fuktverdier på 15 i treverk av gran i h.etg., det vil si at fuktverdier er i øvre sjikt/grense for fuktmåling mellom 15 til 20, bør undersøkes nærmere. Hulltaking er fortatt i h.etg. i bod/kontor.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert furu tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er en del bruksslitasje i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med avviket, men trinn kan f.eks slipes/lakkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet fra 1999/2000, og bør/må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Tak-ess plater er løse.

Konsekvens/tiltak

- Takplater må snarlig utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall mot sluk på 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

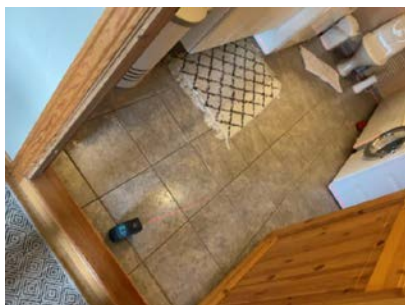
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt av våtromstapet. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft ved dør.

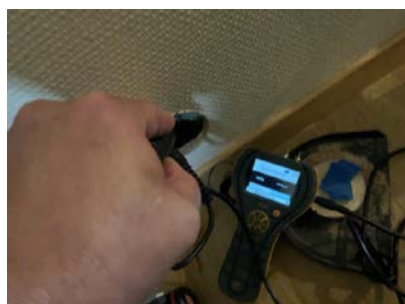


2.ETASJE > BAD/VASKEROM 9,3 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom i antatt tørrsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er < 7, dvs tørt ved vår befaring. De mest fukt belastet områdene som vegger mot dusj/badekar er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av disse veggene er mot bakvegg og nabo.



KJØKKEN

H.ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP 41,6 M²

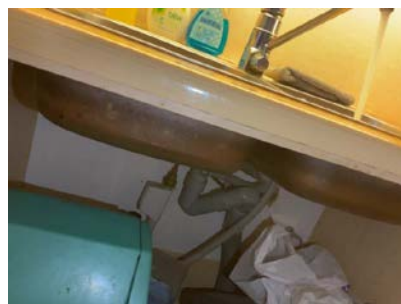
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte heltre furu fronter, og benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin,

Tilstandsrapport

komfyr.



H.ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP 41,6 M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg (på loft) i boenheten, tiluft fra spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Kan være rengjøring av fettrist.



TOALETTROM

H.ETASJE > TOALETTROM 2,5 M²

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i h.etg.

Tilstandsrapport



H.ETASJE > TOALETTROM 2,5 M²

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

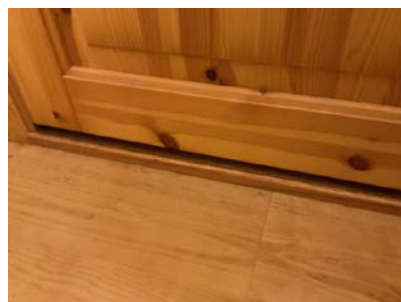
Gulv Klosett, og vegghengt servant, på toalett rom.

H.ETASJE > TOALETTROM 2,5 M²

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon/Naturlig ventilasjon med spalteventiler i dør. D



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det er irr på rør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørne er av PP-plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre avløpsanlegget, for eksempel ved rensing, forbedret dimensjonering eller korrigering av utførelse. Sluk og slukrist må rengjøres på bad.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser, påvist redusert avtrekk på kjøkken.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tilstandsrapport



TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, nytt i ??X og er ca. X år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i bod og automatsikringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er krav om brannslukker (6 kg) fra 2019, og det mangler røykvarsler, og at de er < 10 år.

Rømningsvei via vindu i 2.etg. Bredde: Krav $\geq 0,50\text{m}$ + Høyde: Krav $\geq 0,60\text{m}$ (her høyde litt under kravet) = Totalt: Krav $\geq 1,50\text{m}$.

Brann og lydsille vegg mot naboseksjoner er i betong. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav. Det er ikke dokumentasjon i boligen ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Rømmings mulighet fra øverste etasje, holder ikke helt krav til mål, men mulig å komme ut.



Det mangler røykvarslere i de ulike etasjene.



Brann vegg mot naboeksjoner.



Brannvarsler er fra 2019 , og er < 10 år

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser rundt boligen, antatt med grusmasser lagt ut i 2000. System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Byggemeldt tegninger viser rør ved underkant fundament i bakre nivå hovedetasje og bakre nivå kjeller, samt ved overgang bolig/carport.

Vurdering av avvik:

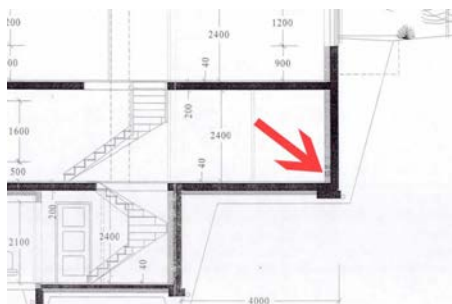
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Jf. påvist fuktnivå i øvresjikt i trevirke i bakkant mot terreng, ("rom under terreng").

Konsekvens/tiltak

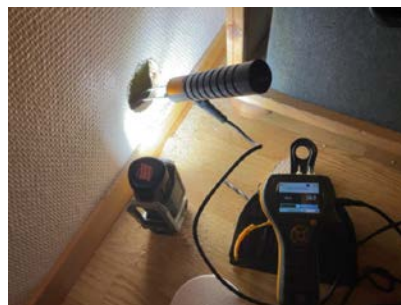
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avklare årsak til forhøyet fuktnivå i trevirke mot terreng i kjelleretasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



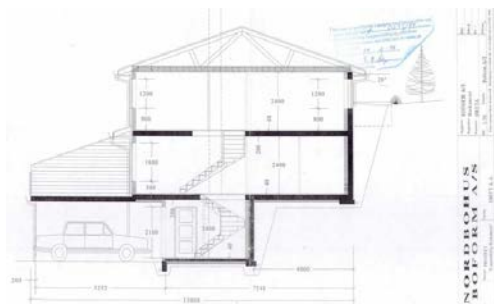
Hull mot terreng er tatt i bod/kontor i h.etg,



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong, uten rekkverk, men det er ikke naturlig tilkomst og normalt oppholdsområde. Derfor er ikke behovet for rekkverk vurdert.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Eventuell utbedring av terreng forhold et et sameie sak, og overflate vann kan styres med at en passer på at det god høyde til terreng på nordside av betongmur, gjennom jevnlig vedlikehold/ rensk av terrenget inn/ned mot betongmur som da vil lede overflatevann mot vest og øst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Jevnlig vedlikehold av terreng bak betongmur er viktig, sameiesak.



Jevnlig vedlikehold av terreng bak betongmur er viktig, sameiesak.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 2000, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2000, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (> 1,00 meter).
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/118 m²

Rekkehus S.nr.3:: Entré, 2 Bod, 2 Trapperom, Carport/overbygd inngangsparti 29,4m², Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Vallageila 8C ,6153 ØRSTA 100 m ² 1991 3 sov	10-08-2022	2 950 000	3 190 000		3 190 000	31 900
2 Støylane 2 ,6153 ØRSTA 112 m ² 1973 4 sov	12-06-2019	2 590 000	2 750 000		2 750 000	24 554
3 Støylane 8 ,6153 ØRSTA 117 m ² 1972 4 sov	27-05-2020	2 850 000	2 850 000		2 850 000	24 359
4 Øvre Strandgate 1D ,6150 ØRSTA 118 m ² 1999 3 sov	26-03-2026	2 990 000	2 870 000		2 870 000	24 322
5 Bjørkevegen 1C ,6153 ØRSTA 110 m ² 1978 3 sov	14-01-2025	2 500 000	2 565 000		2 565 000	22 500
6 Bjørkevegen 1B ,6153 ØRSTA 107 m ² 1978 3 sov	10-10-2022	2 300 000	2 250 000		2 250 000	21 028
7 Bjørkevegen 9A ,6153 ØRSTA 110 m ² 1977 4 sov	25-06-2019	2 300 000	2 250 000		2 250 000	18 595
8 Elvadalen 8 ,6155 ØRSTA 139 m ² 1984 3 sov	21-10-2025	2 990 000	2 800 000		2 800 000	18 182

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, eget innv. vedlikehold og diverse	Kr.	5 000
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring og brøyting	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus S.nr.3:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 740 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus S.nr.3:	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

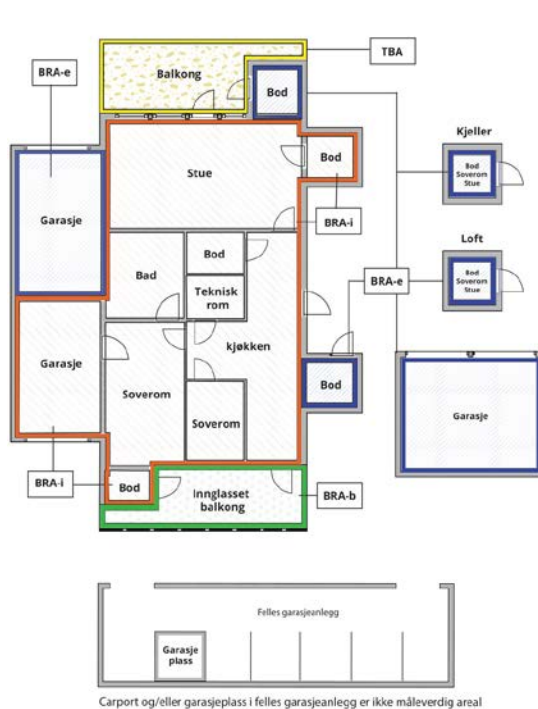
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus S.nr.3:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	18			18	
H.Etasje	50			50	21
2.Etasje	50			50	
SUM	118				21
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré 3,8 m ² , bod 5,3 m ² , trapperom 8,2 m ²	Carport/overbygd inngangsparti 29,4m ²	
H.Etasje	Stue/kjøkken/trapp 41,6 m ² , toalettrom 2,5 m ² , bod/kontor 3,2 m ² , gang 1,3 m ²		
2.Etasje	Trappegang 8,3 m ² , soverom 12,2 m ² , soverom 11,7 m ² , soverom 6,9 m ² , bad/vaskerom 9,3 m ²		

Kommentar

Arealer i carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men parkerings- og inngangsparti areal er ca. 29 m². TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

- Endret planløsning bod/trapp kjeller
- Endret planløsning rundt trapp alle etasjer, bod er i bruk som kontor.
- Endret plassering for pipe/ildsted er på tegninger lagt inn til vegg mot trapp, denne er plassert i skillet mot nabo seksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	12	77		3	1004 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Strandgate 1C

Hjemmelshaver

Ukaj Latif, Ukaj Mirlinda Mazrekaj

Kommentar

Tomte arealet gjelder for hele sameiet. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/5. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Bustadsameiget gnr. 12 bnr. 77 i Ørsta	1 / 5	?

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleierleilighet i Øvre Strandgate i Ørsta, over 3 plan, carport/inngang på gateplan. Leiligheten normal standard. Sørvestvendt beliggenhet over tre plan og fin utsikt over Ørstafjorden mot sentrum og Hovdebygda. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Med ca. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsendring for gnr/bnr 12/45 og 46 Morkanaset, Ikrafttredelsesdato 10.02.1997, Planidentifikasjon RTK-9613, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse. I reguleringsplan er det tegna inn gangvei øst for bygget, denne gangveien er ikke etablert.

Om tomten

Skrående hageanlegg med plen og beplantninger, og i hovedsak gårdsplass foran.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en Rekkehus/5-mannsbolig, og har status som tatt i bruk/Midlertidig brukstillatelse, den 01.12.2000, iflg. eiendomsregistret.

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

Tomtens bebyggelse er en Rekkehusbolig fra 1999, oppført med carport, kjeller, hovedetasje og andre etasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 030 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.08.2026	Meglerpakke fra Notar	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. Ferdig rapport etter gjennomlesing og godkjent utkast av rekvirent/eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0140/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mirlinda Mazrekaj Ukaj	Latif Ukaj
Gateadresse	
Øvre Strandgate 1C	
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	03
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 3-0140/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMU, LU

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

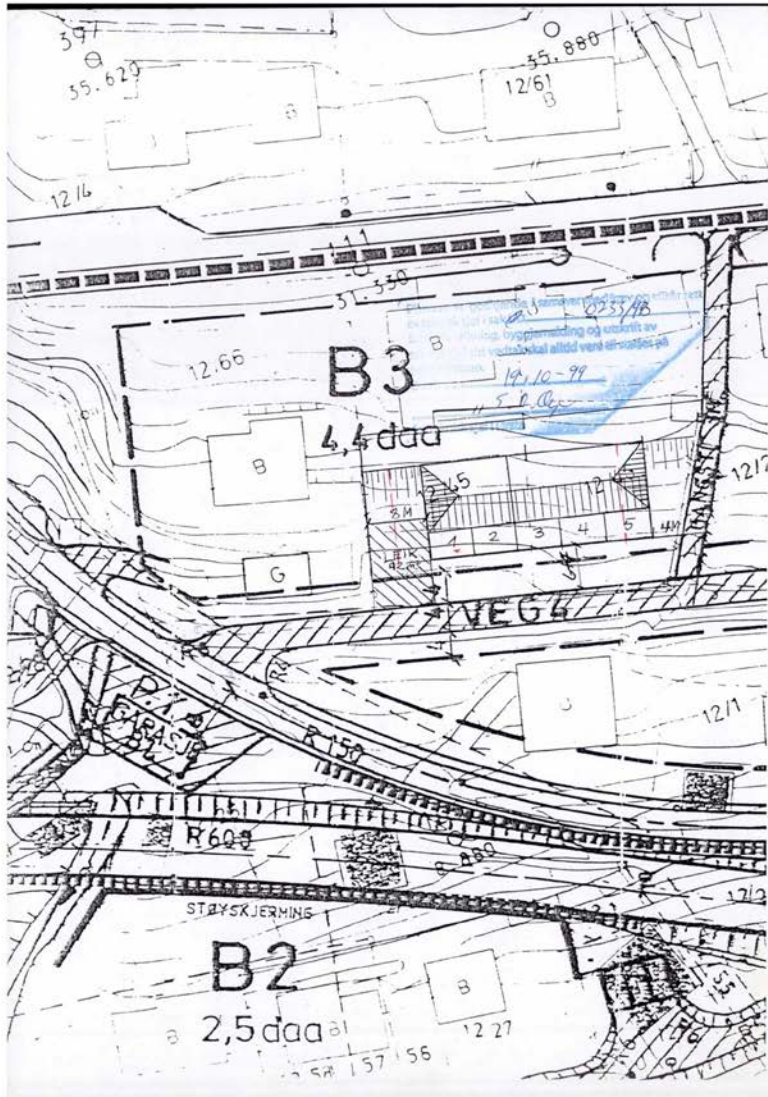
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirlinda Ukaj	788851e3792d95f72f65fa 2685edc5c63889f296	20.08.2026 07:03:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Latif Ukaj	443e29eee2cd98562ee9 df38e639d704c5de5762	27.08.2026 20:00:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0140/26

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



TEIKNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE

- ☐ Bustadar
- ☐ Bustadar
- ☐ Hytter
- ☐ Forretning kontor m.v.
- ☐ Industri
- ☐ Off. Bygninger
- ☐ Allmennyttige formål
- ☐ Naust

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- ☐ Jordbruk

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE

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

4. FRILUFTSOMRÅDE

- ☐ Park m.m.

5. FAREOMRÅDE

- ☐ Flomområde
- ☐ Kraftline
- ☐ Snøskred

6. SPESIALOMRÅDE

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

7. FELLESOMRÅDE

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

8. FORNYINGSOMRÅDE

- ☐

STREKSYMBOL M.M.

- ☐ Planens omfang
- ☐ Grense reguleringsformål
- ☐ Byggegrense
- ☐ Tomtegrense
- ☐ Frisiktsline
- ☐ Senterline regulert veg
- ☐ Eks. eigedomsgrense
- ☐ Omriss av planl. bygg
- ☐ Omriss av eks. bygg
- ☐ Bygg som inngår i planen
- ☐ Vatn, Elv, Sjø

MÅLESTOKK = 1 : 1000

0m 10 20 30 40 50m

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

NORDPIL



SAKSHANDSAMING | SAK DATO SIG. | SAK DATO SIG. | SAK DATO SIG.

HTS, bygningsrådet

Offentleg utlegging

HTS, bygningsrådet

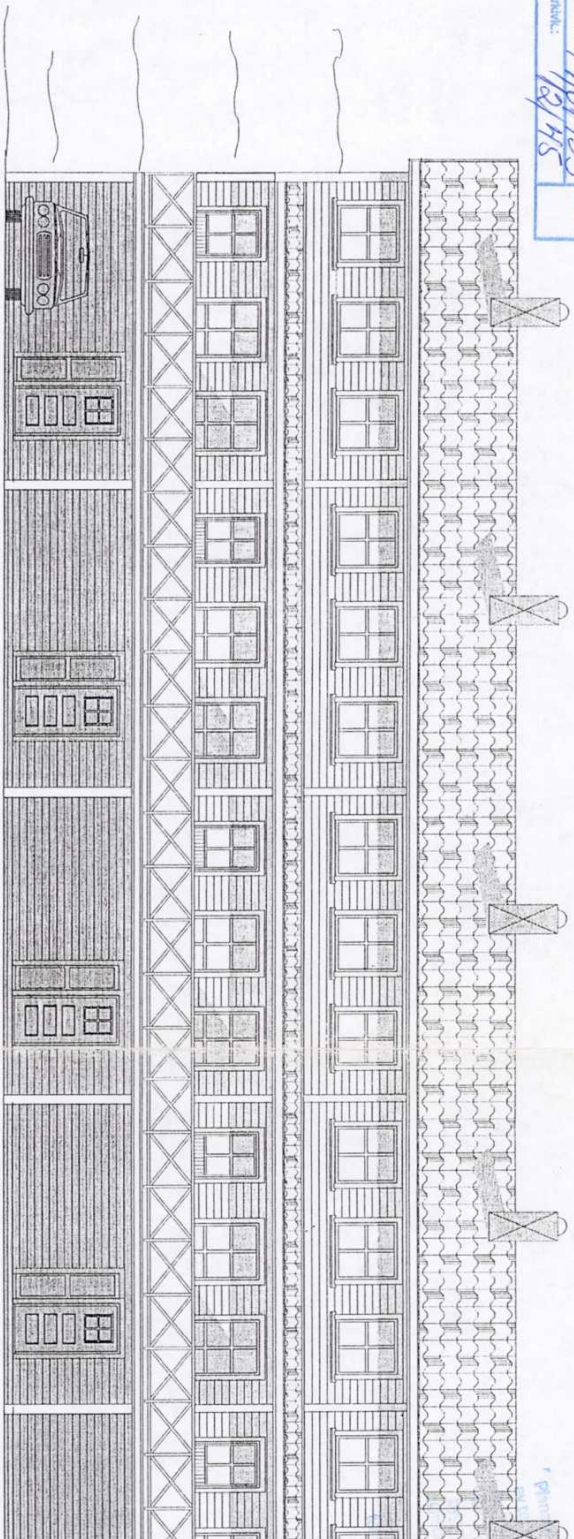
Kommunestyre

Eigengodkjend

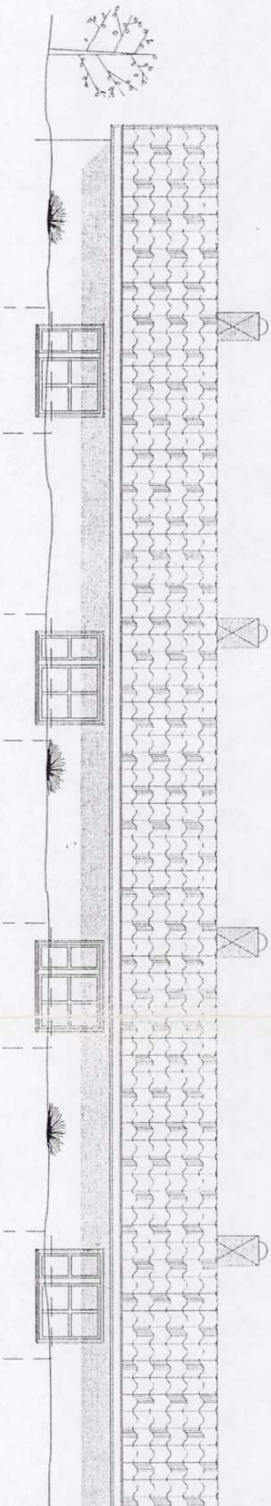
ENDRINGAR:

Planlagt av Arkiv Teikn nr

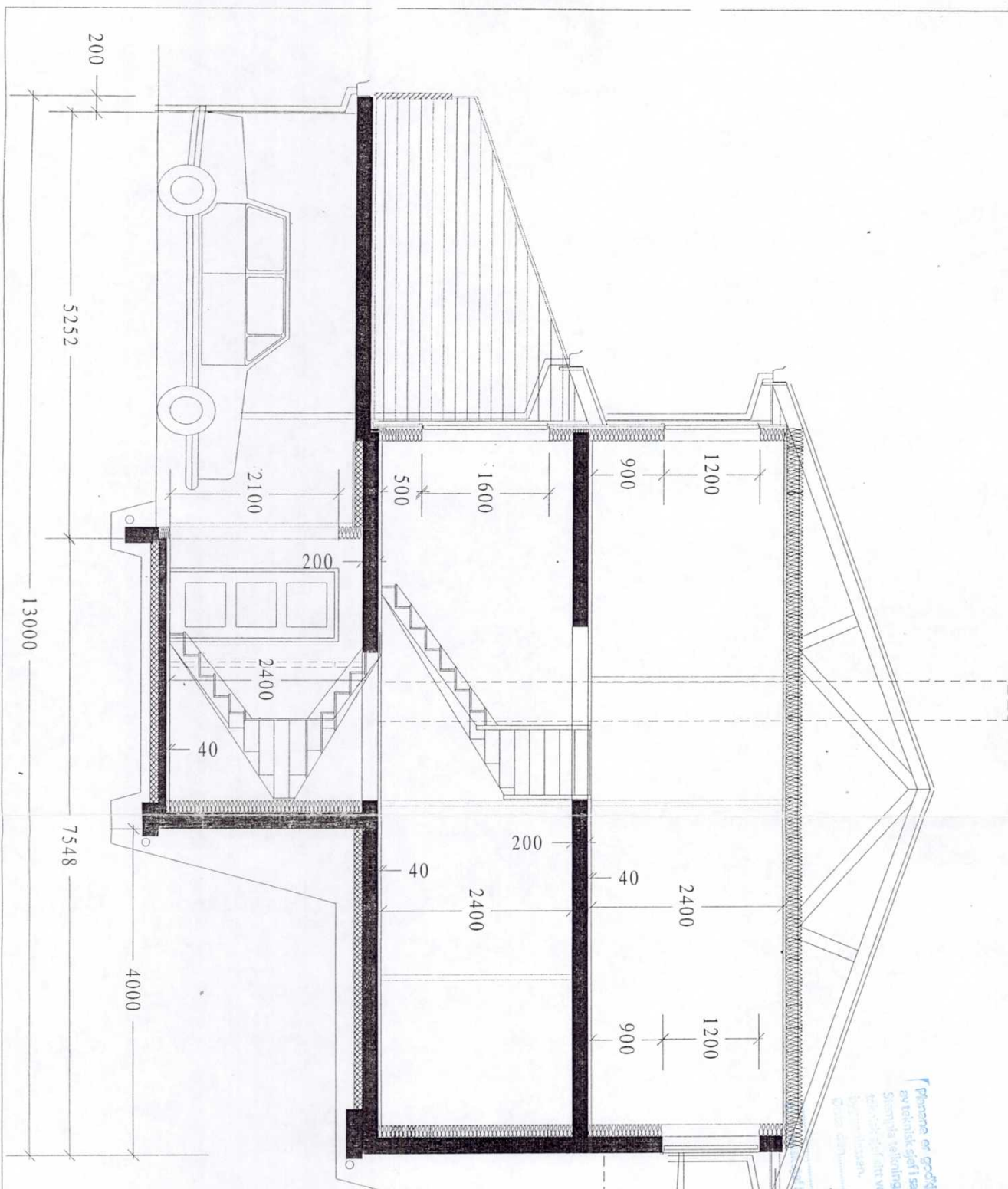
ØRSTIA KOMMUNE	
Sektor	Saksn.
28 MAI 1939	
Løpnr.: 007287/99	Saksnr.: 99/01453
Arkivnr.: 13/45	Saksnr.: 99/01453

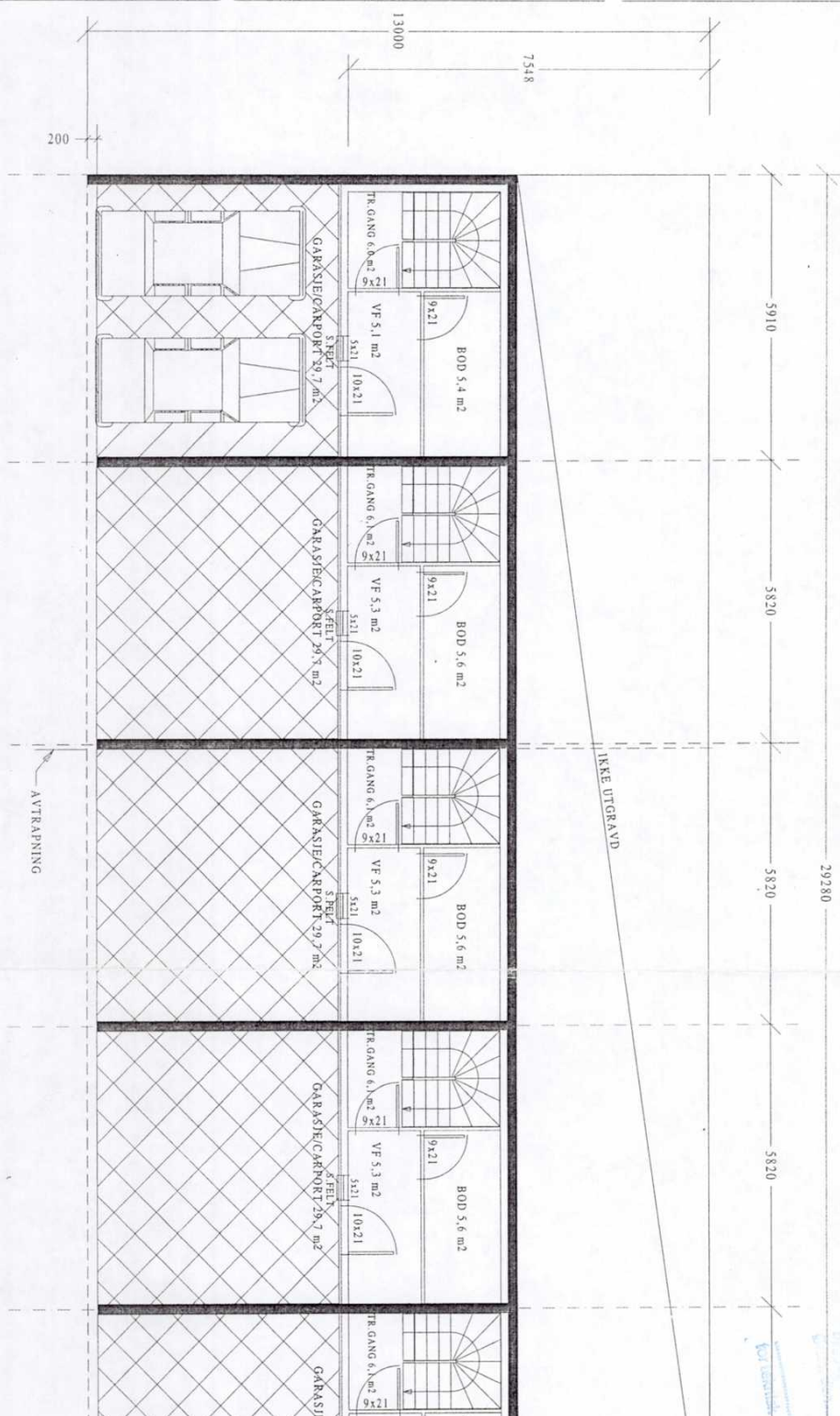


FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



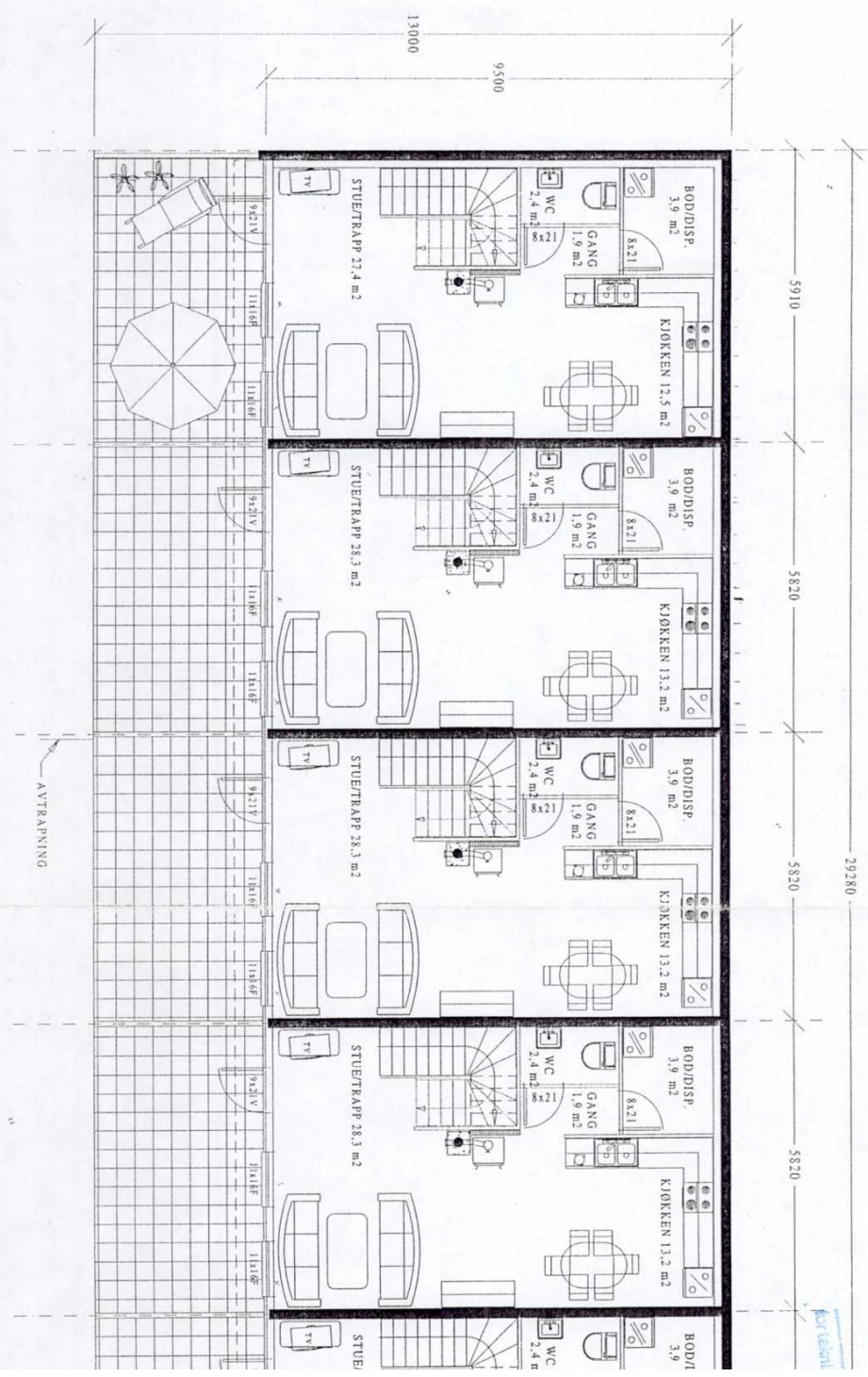


ØRS III: SKRIVUR ILLUSTRERER KUN AREAL FOR CARPORT/2

Placering af GCP
 og teknisk skit
 Skema 5.1.1
 10.10.2018

Plannet af
 arkitekt
 Sørensen &
 Sørensen
 bygnings
 design

KyTeatret



OBS!!! SKRÅVUR ILLUSTRERER KI



VEDTEKTER

for

BUSTADSAMEIGET GNR. 12 BNR_ 77 I ØRSTA

§ 1 Eigedomen.

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

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

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

§ 2 Føremål.

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

§ 3 Bruk av eigedomen.

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

Sameigarmøtet kan fastsettast vanlege ordensreglar for eigedomen.

§ 4 Vedlikehald.

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar.

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

§ 5 Ettersyn.

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

Side 1 av 4

Sist lagra av



§ 6 Fellesutgifter.

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

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

Dette beløpet skal setjast inn på eigen konto i bank.

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

§ 7 Ansvar for fellesutgifter.

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

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

§ 8 Sameigarmøtet,

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

§ 9 Ordinært sameigarmøte.

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

På dette møtet skal det handsamast:

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



§ 10

Ekstraordinært sameigarmøte.

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

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

§ 11

Om sameigarmøtet.

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

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

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

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

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

Unntak av følgjande som krev 2/3 fleirtal:

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

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

Ved røysteliskap vert saka avgjort ved loddtrekning.

Side 3 av 4

Sist lagra av



§ 12 Styret.

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

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

§13 Styremøte.

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

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

§ 14 Styrets oppgåver.

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

§ 15 Rettsleg rådevelde.

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

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styret.

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

§16 Misleghald.

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

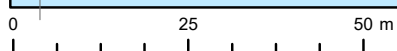
§ 17 Anna..

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

	Nøyaktig måling 3-11 cm		Omtvistet grense
	Middels nøyaktig 12-31 cm		Vannkant
	Mindre nøyaktig 32-100 cm		Vegkant
	Lite nøyaktig 101-600 cm		Fiktiv grenselinje
	Skissenøyaktighet 601-5000 cm		Teigdelelinje
	Uavklart grense over 5001-30000 cm		Punktfeste



Dato: 8.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

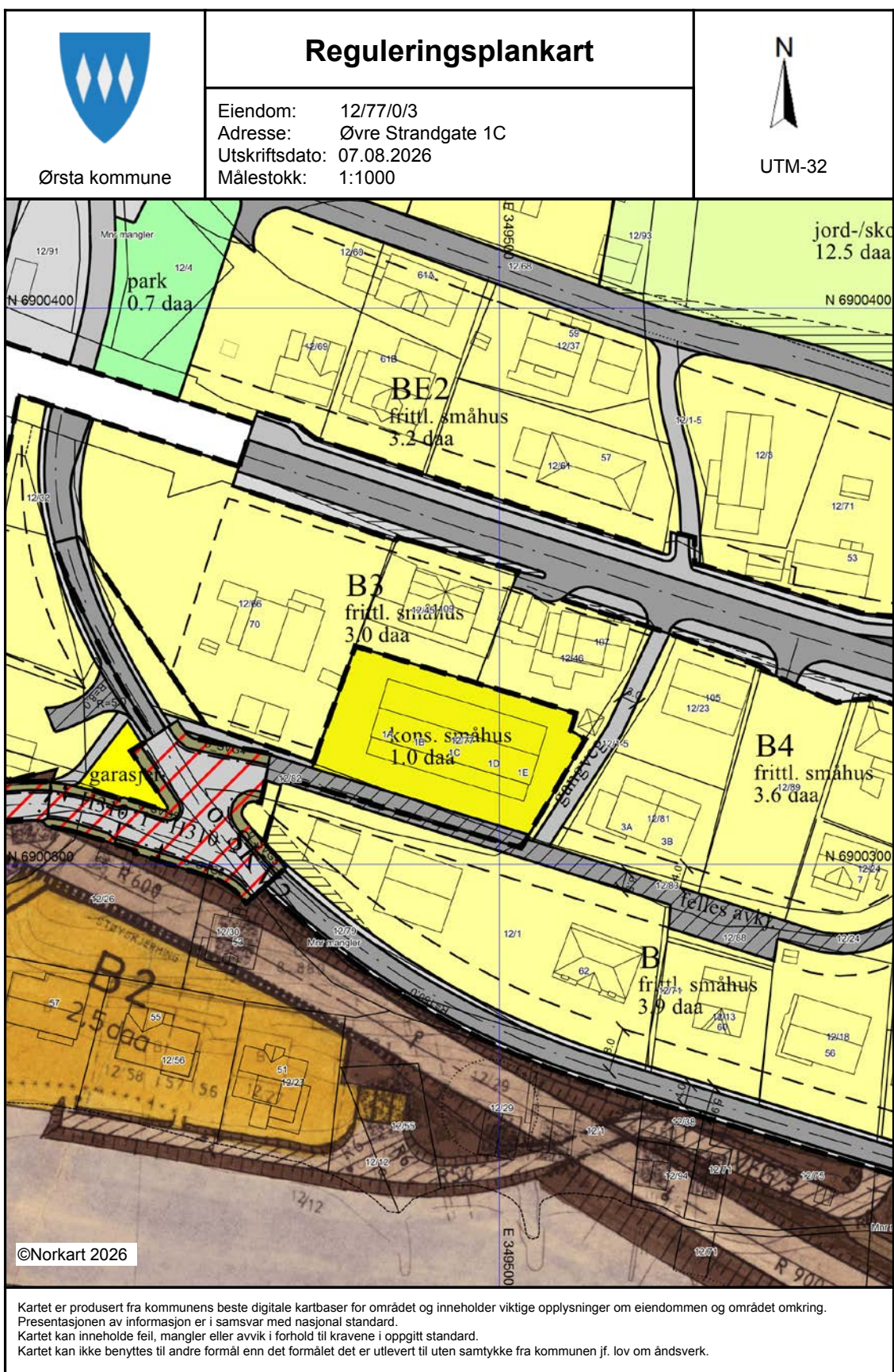
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Garasjer i bustadområde

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Park

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planens si avgrensing

-  Faresonegrense

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Byggjegrænse

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Regulert kant kjørebane

-  Regulert støttemur

-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel

-  Påskrift feltnavn

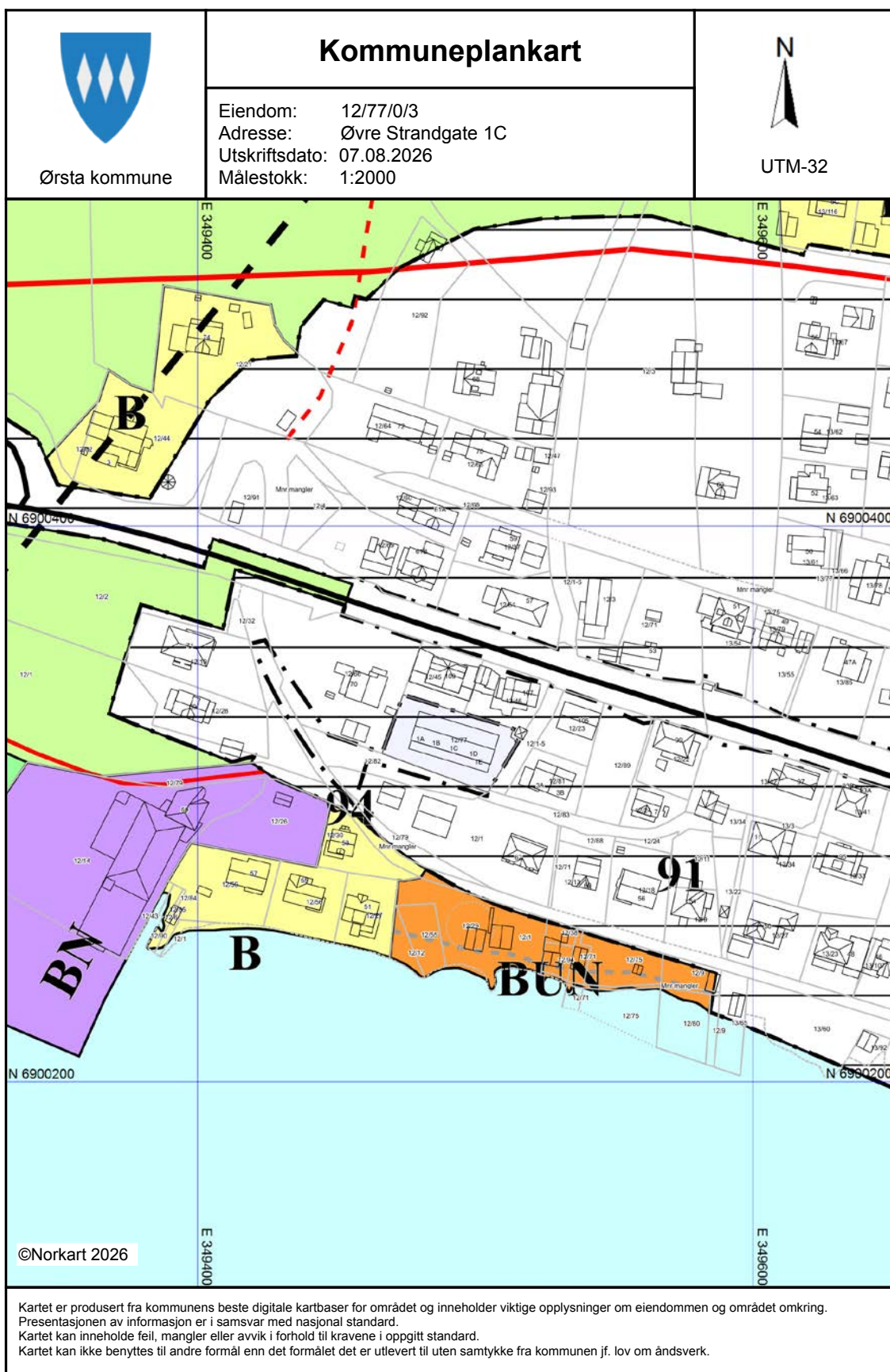
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

-  Påskrift areal

-  Påskrift breidde

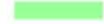
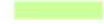
-  Påskrift radius

-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

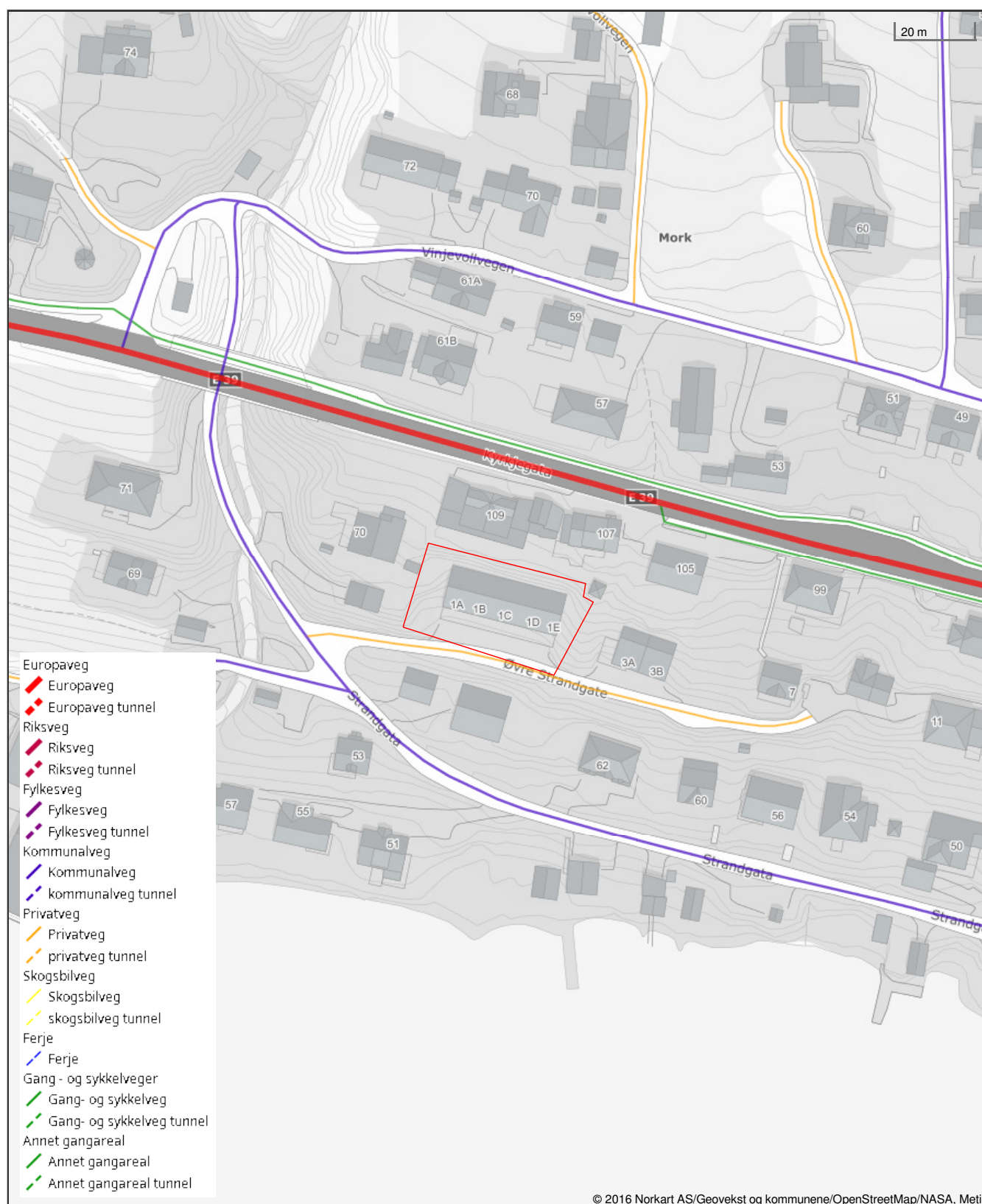
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Ahc



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 12/77//



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

Nabolagsprofil

Øvre Strandgate 1C

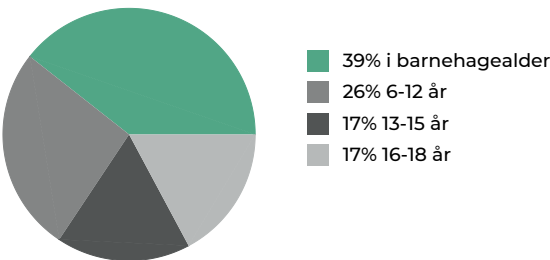
Offentlig transport

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

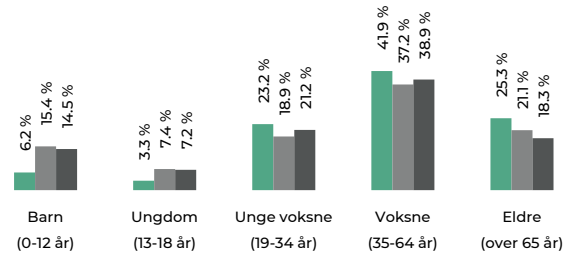
Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.)	22 min 🚶
136 elever, 9 klasser	1.9 km
Velle skule (1-7 kl.)	22 min 🚶
454 elever, 26 klasser	1.9 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.)	4 min 🚶
383 elever, 32 klasser	2.1 km
Ørsta vidaregåande skule	4 min 🚶
350 elever, 24 klasser	1.9 km
Volda vidaregåande skule	15 min 🚶
490 elever, 19 klasser	11.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Mork-vi...	242	168
Kommune: Ørsta	10 833	5 355
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Farkvamen barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
61 barn	1.1 km
Barnas Vel barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
91 barn	1.9 km
Krokedalen barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
57 barn	2.2 km

Dagligvare

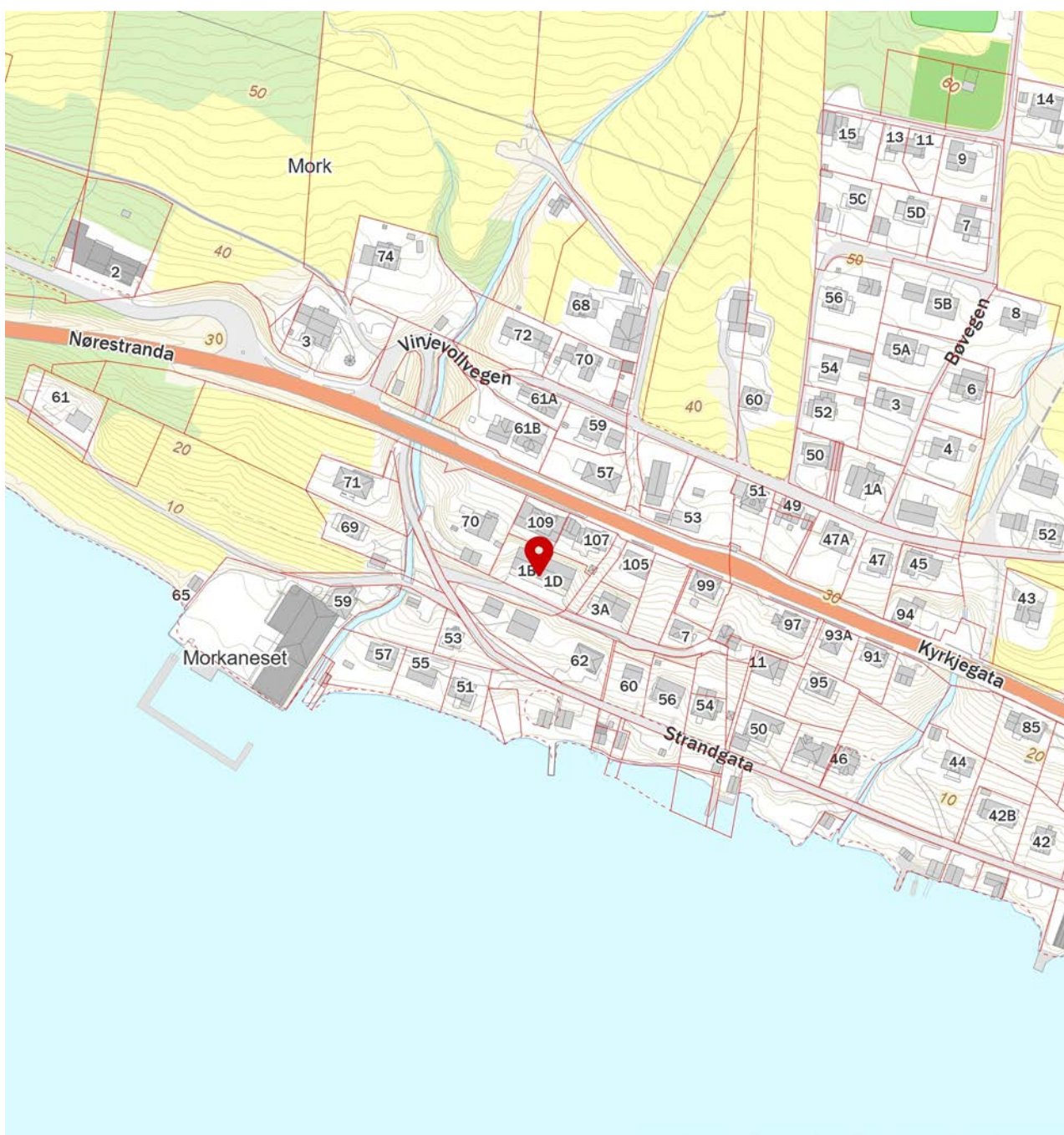
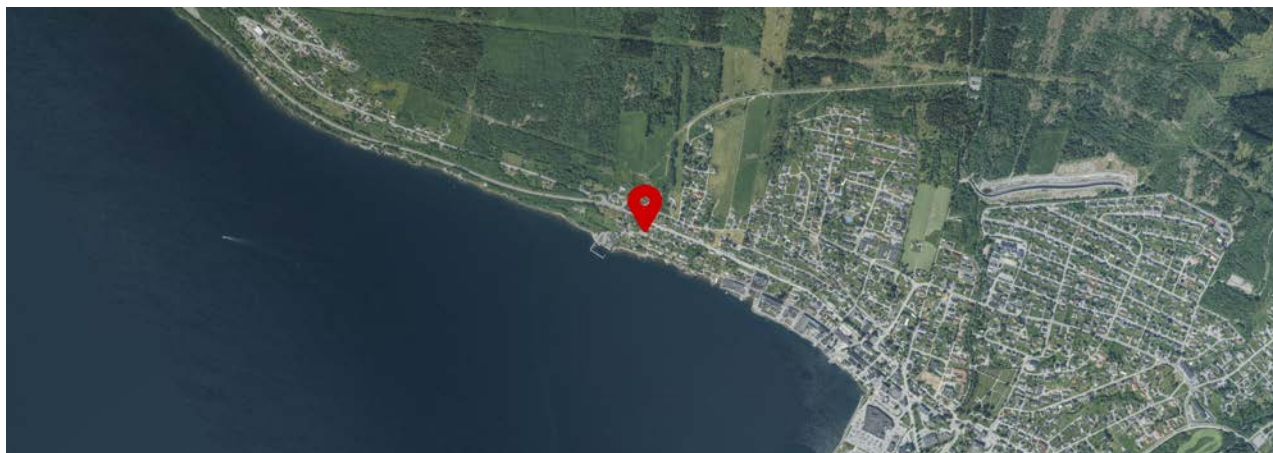
Bunnpris Ørsta	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 km
Kiwi Meieribygget Ørsta	19 min 🚶

Sport

🏀 Vinjevoll	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏀 Møre folkehøgskule	12 min 🚶
Aktivitetshall	1.1 km
🏊 Topp Trening Ørsta	11 min 🚶
🏊 Aktiv trening Ørsta	17 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA

Dato for energimerking

28.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-341044

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18168693

Gårdsnummer

12

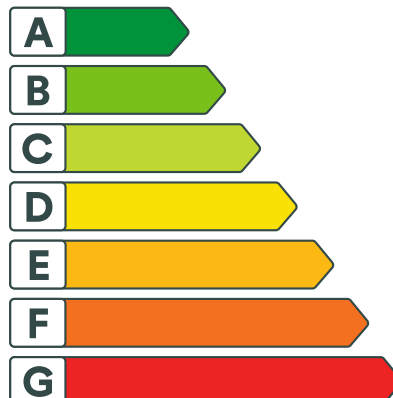
Bruksnummer

77

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

118,0 m²

Oppvarmet bruksareal

118,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

143,18



Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA

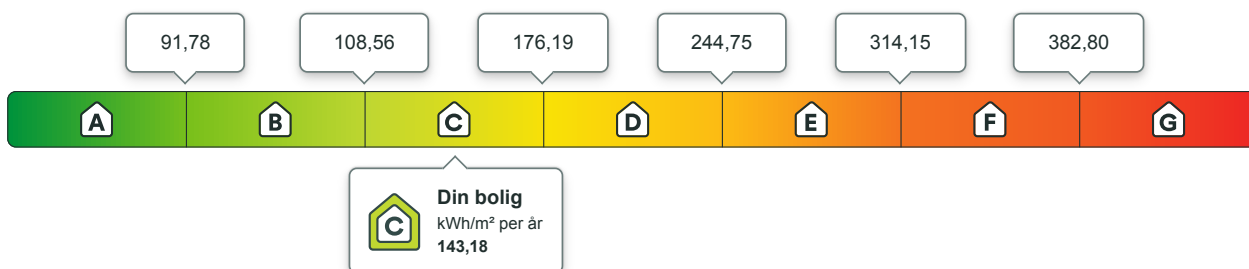


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
17 798,28

kWh/m² per år
150,83

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA



Detaljering

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

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



Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 tilsvarende 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

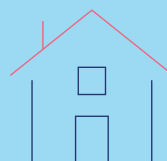
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0140/26

Adresse: Øvre Strandgate 1C, 6150 ØRSTA, gnr. 12, bnr. 77,
snr. 3 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

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/