

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Liadalsvegen 793

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1520 Ørsta - 5/13/0/0

Eierrepresentant: Ørsta Kommune

Regningsmottaker: Ørsta Kommune



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKULETUN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	1520 Ørsta	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	5	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	6956 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Liadalsvegen 793 6152 ØRSTA	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Ørsta
		Grunnkrets	Liadal	Valgkrets	SENTRUM KRINS

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ØRSTA KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6225009 Abonnementsgebyr avløp næring	1,00 stk	3 015,77 kr	01.01.2027	1/1	0	3 468,00 kr
6215117 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 stk	856,56 kr	01.01.2027	1/1	0	985,00 kr
6210017 Abonnementsgebyr vatn næring	1,00 stk	2 853,16 kr	01.01.2027	1/1	0	3 281,00 kr
						7 734,00 kr

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
12.02.2026	6210017 Abonnementsgebyr vatn næring	1,00 kr stk	2 853,16 kr	1/1	0	3 281,00 kr
	6215117 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr stk	856,56 kr	1/1	0	985,00 kr
	6225009 Abonnementsgebyr avløp næring	1,00 kr stk	3 015,77 kr	1/1	0	3 468,00 kr
						7 734,00 kr

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
02.10.2025	6210017 Abonnementsgebyr vatn næring	1,00 kr stk	2 679,20 kr	1/1	0	1 027,00 kr
	6215117 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr stk	823,00 kr	1/1	0	315,00 kr
	6225009 Abonnementsgebyr næring	1,00 kr stk	2 736,80 kr	1/1	0	1 049,00 kr
18.06.2025	6210013 Abon.gebyr vatn næringseigedom	1,00 kr STK	2 679,20 kr	1/1	0	560,00 kr
	6210017 Abonnementsgebyr vatn næring	1,00 kr stk	2 679,20 kr	1/1	0	523,00 kr
	6215100 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr STK	823,00 kr	1/1	0	172,00 kr
	6215117 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr stk	823,00 kr	1/1	0	161,00 kr
	6220013 Abon.gebyr avløp næringseigedom	1,00 kr STK	2 736,80 kr	1/1	0	572,00 kr
	6225009 Abonnementsgebyr næring	1,00 kr stk	2 736,80 kr	1/1	0	535,00 kr
	6210013 Abon.gebyr vatn næringseigedom	1,00 kr STK	2 679,20 kr	1/1	0	1 116,00 kr
10.02.2025	6215100 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr STK	823,00 kr	1/1	0	343,00 kr
	6220013 Abon.gebyr avløp næringseigedom	1,00 kr STK	2 736,80 kr	1/1	0	1 140,00 kr
						7 513,00 kr

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
14.02.2024	6210013 Abon.gebyr vatn næringseigedom	1,00 kr STK	2 679,20 kr	1/1	0	3 349,00 kr
	6215100 Målarleige 1/2", 3/4", 1"	1,00 kr STK	799,20 kr	1/1	0	999,00 kr
	6220013 Abon.gebyr avløp næringseigedom	1,00 kr STK	2 488,00 kr	1/1	0	3 110,00 kr
						7 458,00 kr

2023

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
27.01.2023	6210013 Abon.gebyr vatn næringseigedom	1,00 kr STK	2 460,00 kr	1/1	0	3 075,00 kr
	6215100 Målarleige 0,5", 0,75" Og 1" For	1,00 kr STK	756,80 kr	1/1	0	946,00 kr
	6220013 Abon.gebyr kloakk næringseigedom	1,00 kr STK	1 990,40 kr	1/1	0	2 488,00 kr
						6 509,00 kr



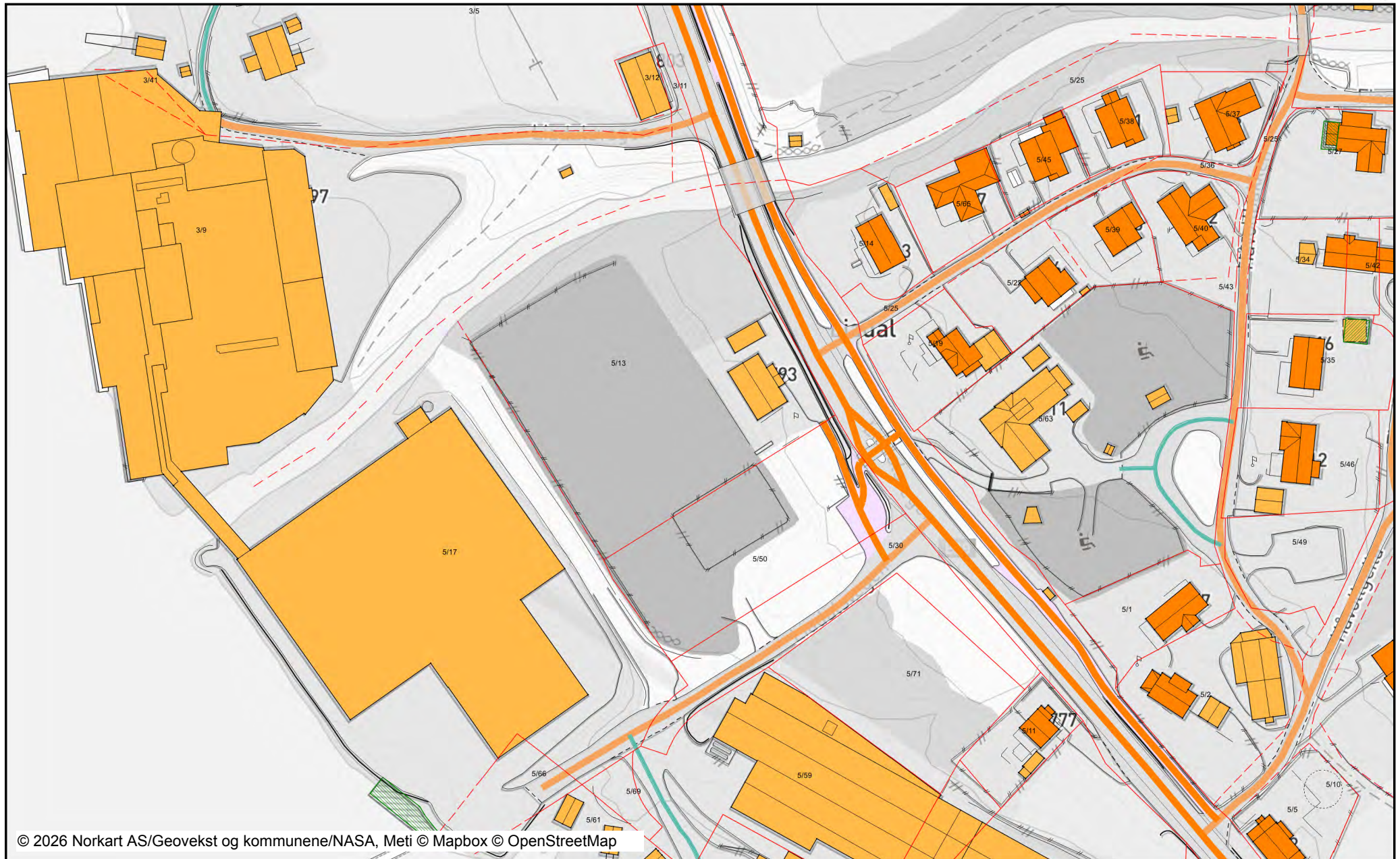
Vegstatus

Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon			
	Sikker grense - koordinatfesta		Annet gjerde
	Usikker grense - ikkje koordinatfesta		Steingjerde
	Fiktiv grense - ikkje koordinatfesta		Flaggstang
	Eiendomsteig		Flytebrygge
Abo	Gårds- og bruksnummer		Trapp
Vegkategori			Kai/Brygge
	Europaveg		Kai/Brygge kant
	Kommunal veg		Flytebrygge Landgang
	Privat veg		Lodrett forstøtningsmur
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelt)			Slipp/Krangang
	Godkj. Nybygg		Tank
	Godkj. Bygningsendring		Bru
VEG			
	Veg bru		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern på bro		
	Vegdekkekant på bro		
	Midtdeler/Trafikkøy		
	Vegdekkekant		
	Kjørebane kant		
	Autovern		
	Gangfeltavgrensning		
	Vegskulderkant		
	Vegbom		
	Veg		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
Bygningsmessige anlegg			



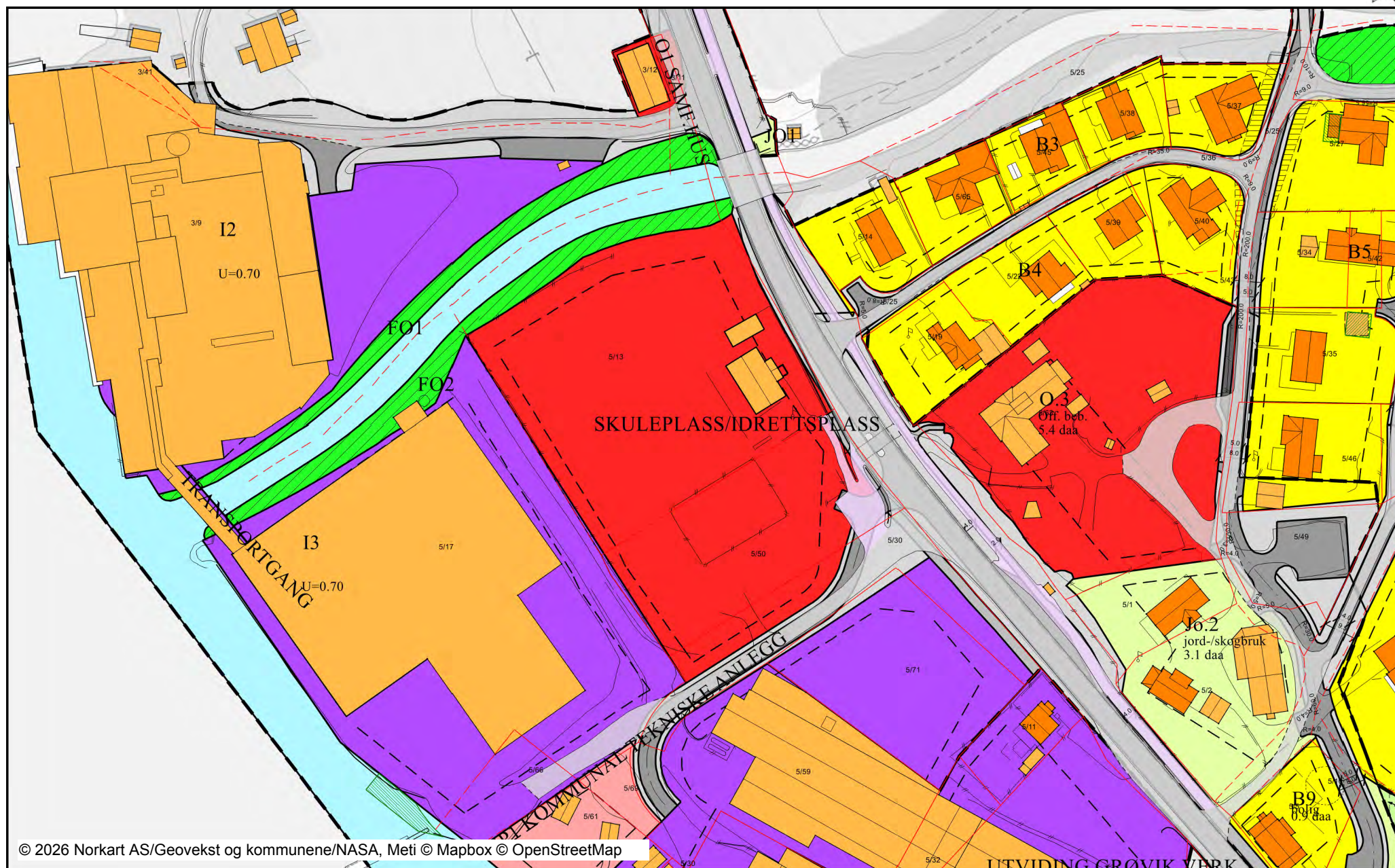
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon				Reguleringsplan - Felles for PBL 198	
	Sikker grense - koordinatfesta		Usikker grense - ikke koordinatfesta		Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Fiktiv grense - ikke koordinatfesta		Eiendomsteig		Planen si avgrensning
	Abc Gårds- og bruksnummer		Faresonegrense		Formålsgrense
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelt)			Regulert tomtegrense		Byggjegrænse
	Godkj. Nybygg		Bygninger som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Godkj. Bygningsendring		Frisiktslinje		Målelinje/avstandslinje
VEG			Avkjørsel		Påskrift feltnavn
	Veg bru		Abc Påskrift reguleringsformål/arealform.		Abc Påskrift areal
	Annet vegareal		Abc Påskrift utnyttning		Abc Påskrift bredde
	Avgrensning mot annet vegareal		Abc Påskrift radius		
	Gang/Sykkelveg på bro				
	Gang/Sykkelveg				
	Autovern på bro				
	Vegdekke kant på bro				
	Middeler/Trafikkøy				
	Vegdekke kant				
	Kjørebane kant				
	Autovern				
	Gangfeltavgrensning				
	Vegskulderkant				
	Vegbom				
	Veg				
Bygninger					
	Bygningsdelelinje				
	Grunnmur				
	Takprang Bunn				
	Bygning - Boligbygg				
	Bygning - Andre bygg				
	Annen bygning				
	Takriss				
	Takoverbygg				
	Takoverbygg kant				
	Trapp inntil bygg, kant				
	Veranda				
	Bygningslinje				
	Takprang				
	Mønelinje				
	Låvebru				
Bygningsmessige anlegg					
	Annet gjerde				
	Steingjerde				
	Flaggstang				
	Flytebrygge				
	Trapp				
	Kai/Brygge				
	Kai/Brygge kant				
	Flytebrygge Landgang				
	Lodrett forstøtningsmur				
	Slipp/Krangang				
	Tank				
	Bru				
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1)					
	Område for bustader med tilhøyranc				
	Område for industri/lager				
	Område for offentlege bygningar (st				
	Offentleg undervisning (skule,unive				
	Offentleg forsamlingslokale (kino, te				
Reguleringsplan-Landbruksområde (I)					
	Område for jord- og skogbruk				
Reguleringsplan-Offentlege trafikkon					
	Kjøreveg				
	Anna veggrunn				
	Gang-/sykkelveg				
	Parkeringsplass				
	Busshaldeplass				
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985)					
	Friområde i sjø og vassdrag				
Reguleringsplan - Spesialområde (PE)					
	Friluftsområde (på land)				
	Område for anlegg og drift av kommr				
	Frisiktsone ved veg				
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1)					
	Felles leikeareal for barn				
	Felles grøntanlegg				
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og					
	Grense for restriksjonsområde				
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg					
	Gang-/sykkelveg				
	Annan veggrunn - grøntareal				
Reguleringsplan- Landbruks-, natur-					
	LNFRareal for nødvendige tiltak for L				
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL20)					
	Faresone - Ras- og skredfare				
Reguleringsplan- Føresegnsområde (					
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggo				
	Føresegnsområde				
Reguleringsplan-Juridiske linjer og p					
	Føresegnsgrense				
	Føresegnsgrense - Anlegg- og riggor				



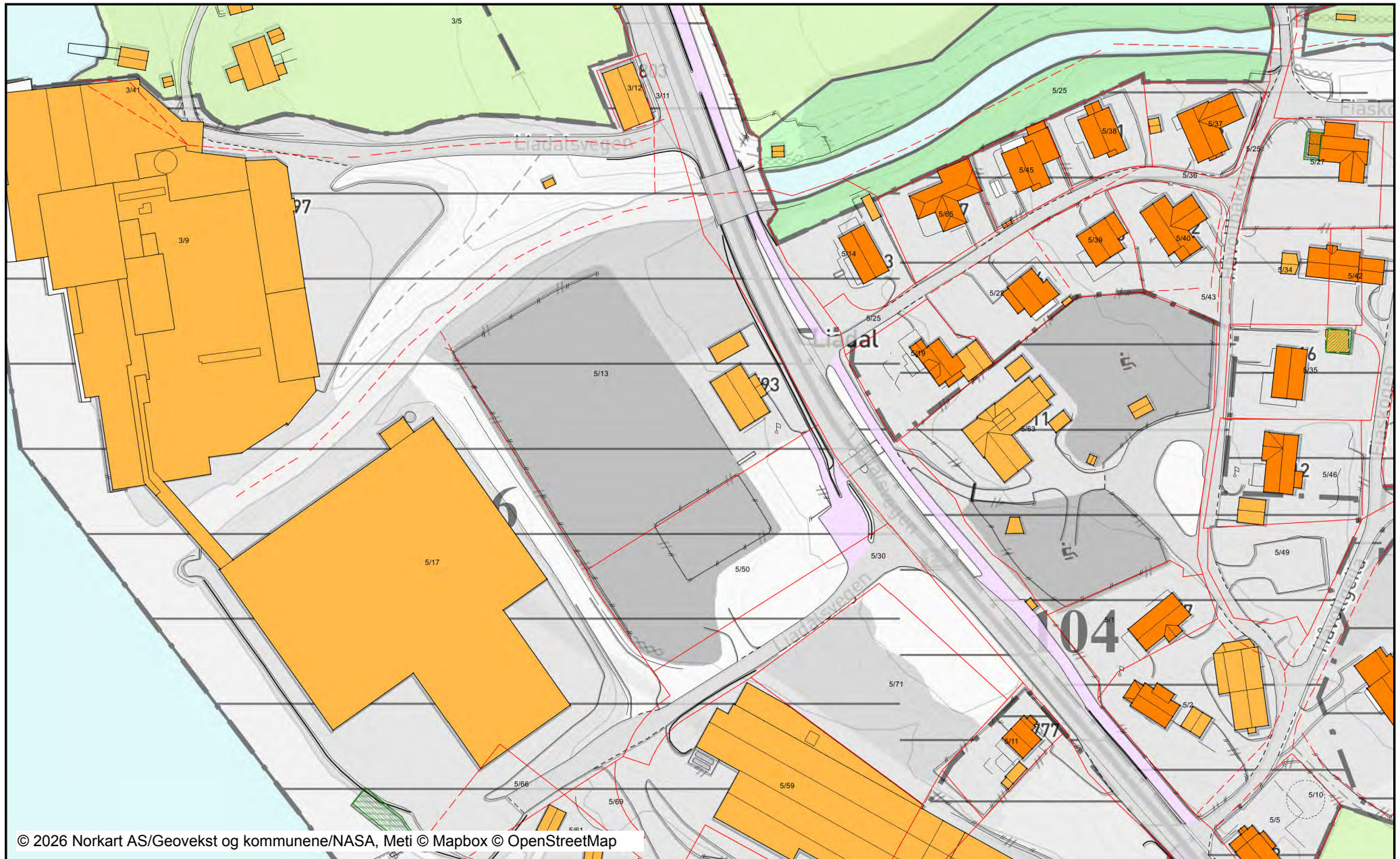
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan</i>	<i>PBL</i>		Annen bygning
	Detaljeringsgrense		Takriss
	Videreføring av reguleringsplan		Takoverbygg
	Næringsbebyggelse - nåværende		Takoverbygg kant
	Turdrag - nåværende		Trapp inntil bygg, kant
	Landbruks-, natur- og friluftsmål		Veranda
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med		Bygningslinje
	Forbudsgrense vassdrag		Taksprang
	Kraftledning		Mønelinje
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og</i>			Låvebru
	Planens begrensning	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Grense for arealformål		Annet gjerde
	Fjernveg - nåværende		Steingjerde
	Turveg/turdrag - nåværende		Flaggstang
	Kommune(del)plan - påskrift		Flytebrygge
Ahc			Trapp
<i>Eiendomsinformasjon</i>			Kai/Brygge
	Sikker grense - koordinatfesta		Kai/Brygge kant
	Usikker grense - ikke koordinatfesta		Flytebrygge Landgang
	Fiktiv grense - ikke koordinatfesta		Lodrett forstøtningsmur
	Eiendomsteig		Slipp/Krangang
	Gårds- og bruksnummer		Tank
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelts.)</i>			Bru
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Bygningsending		
VEG			
	Veg bru		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern på bro		
	Vegdekkekant på bro		
	Midtdeler/Trafikkøy		
	Vegdekkekant		
	Kjørebane kant		
	Autovern		
	Gangfeltavgrensning		
	Vegskulderkant		
	Vegbom		
	Veg		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. 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 musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. 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.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSVENTILATORER 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, prisme-lamper 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retnings-linjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

VERDITAKST

Skole/barnehage

Liadalsvegen 793, 6152 ØRSTA

Gnr 5: Bnr 13, bnr 30, bnr 50
1520 ØRSTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

MNT - Ottar M. Skare REV TRV

Telefon: 900 23 835

E-post: ottar@mulvik.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Mulvik AS

Holmen 7, 6100 VOLDA

Telefon: 70 07 49 90

Organisasjonsnr: 932 102 978



Dato befaring: 13.04.2026
Utskriftsdato: 10.05.2026
Dato verdisetting: 10.05.2026
Oppdrag nr: 438



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	10
3.3.5 Andre forhold	10
3.4 Bygninger på eiendommen	11
3.4.1 Skolebygning	11
3.4.2 Uthus	16
4 Verdigrunnlag	18
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2 Maskiner og inventar	18
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon	19
4.5 Inntekter/kostnader	19
5 Verdisetting	20
5.1 Tomteverdi	20
5.2 Teknisk verdi	21
5.3 Nettokapitalisering	21

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Gamle Liadal skole ligger ved industriområde mellom E39 og fjorden på Liadal.

Bygningen ble oppført ca i 1955 og var frem til ca 2020 i bruk som offentlig skole. Skolen og uteområdet har vært benyttet av Håvoll idrettslag, rettighetsavtale er ikke fremlagt. Siste par årene har bygningen stått tom og Ørsta kommune (eier) har nå besluttet å selge skoleeiendommen på det åpne marked.

Eiendommen består av skolebygningen, et uthus og lekeplass. I tillegg offentlig veiareal for tilkomst til egen eiendom og tilstøtende industribedrifter. Idrettsplassen og deler av skolen har vært brukt til idrettsaktiviteter (Håvoll idrettslag) og det er bl.a. montert banebelysning og en ballbinge. Banebelysningen er uten dokumentert funksjon. Iflg. selger har idrettslaget bruksrett til ballbingen frem til 2029. Det er ikke vurdert nettoverdi i banebelysning eller ballbinge i anledning markedsprisen.

Alternativ anvendelse av eiendommen forutsetter planendring og i tillegg hensyn til at eiendommen ligger i faresone med risiko ≥ 1000 -årsskred (S1 iflg. TEK17) og i aktsomhetsområde for kvikkleire og flom langs Liadalselva.

Nettokapitalisering av dagens bruk gir en marginal positiv verdi på omkring kr 100.000,-

En alternativ vurdering basert på tomtepris under hensyn til dagens uavklarte plansituasjon og risiko forøvrig mener vi kan settes slik:

Tomteverdi $11.740 \times 150 \text{ kr/m}^2 = 1.761.000,-$
Rivekostnader skolebygning og uthus = kr 500.000,- (inkl. mva)
Planavklaringer og håndtering av fare- og aktsomhetsområde = kr 750.000,-
Sum tomteverdi = kr 511.000,- -> Avrundet kr 500.000,-

Kunde:

Ørsta kommune
Dalevegen 6, 6153 ØRSTA. Tlf. 70 04 97 00

Formål med taksten:

Verditaksering i anledning avhending av kommunale eiendommer.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og kan egne seg i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Avvik mellom teknisk verdi og økonomisk verdi er normalt, og synliggjør et avvik mellom kapitalstrømmens bærekraft og eiendommens substansielle verdier.

Verdi:

Kr. 500 000

Dato verdisetting:

10.05.2026

Takstingeniør:

Ottar M. Skare Tlf.: 900 23 835

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

VOLDA, 10.05.2026



MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Ingeniør - Takstmann
Telefon: 900 23 835

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	02.05.2026	seeiendom.no	Innhentet	
Offentlige påbud/krav			Ikke fremvist	
Offentlige planer, planstatus	13.04.2026	https://kommunekart.com	Innhentet	
Situasjonskart	13.04.2026	https://kommunekart.com og nibio.no	Innhentet	
Naturfare og grunnforhold	10.05.2026	http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil NVE Atlas gislink.no	Innhentet	
Rente og inflasjon	10.05.2026	Norges Bank nullkupongrente, 10 årlig. (https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/) Inflasjonsmål Norges Bank.	Innhentet	
Støy	02.05.2026	Støysonekart SVV	Innhentet	
Tilsynsrapporter	02.05.2026		Ikke fremvist	
Eiendomsverdi.no	02.05.2026	Eiendomsregister, bygningsregister, hjemmel og salgsstatistikker	Innhentet	
Megler	09.03.2026	Bekreftet oppdrag basert på forespørsel og tilbud, informasjon om bruksrettigheter for ballbinge fremsendt fra oppdragsgiver	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Bygningen ble oppført ca i 1955 og var frem til ca 2020 i bruk som offentlig skole. Skolen og uteområdet har vært benyttet av Håvoll idrettslag, evt. rettighetsavtale er ikke fremlagt. Siste par årene har bygningen stått tom og Ørsta kommune (eier) har nå besluttet å selge skoleeiendommen på det åpne marked.

Eiendommen omfattes av 3 matrikler

- gnr 5 bnr 13: Skolebygning, uthus og lekeplass
- gnr 5 bnr 50: Lekeplass og ballbinge
- gnr 5 bnr 30: Innkjørsel og offentlig veiareal til industriområdet

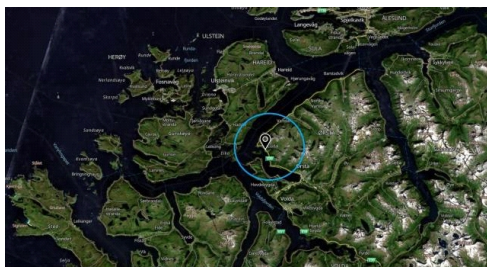
Skolebygningen er oppført med grunnmur og kjellergulv av betong/sparesteinsbetong. Støpt dekke over u.etg. Yttervegger av betong/mur, utvendig utlektet og bordkledd over u.etg. Trebjelkelag mot loft og overliggende tresperre takkonstruksjon med skifertekking.

Skolens gymsal og lekeplassen har vært benyttet til lokalaktiviteter (Håvoll idrettslag). Selger opplyser at ballbingen eies av Ørsta kommune men idrettslaget har rett til bruk frem til 2029. Vi legger til grunn at Ørsta kommune inngår avtale med evt. rettighetshavere i forkant av eiendomsoverdragelse. Taksten tar ikke stilling til fremtidige endringer i planbestemmelser som evt. åpner for kommersiell bruk eller utnyttelse til industri- eller boligbebyggelse.

Taksten legger derfor til grunn fortsatt bruk av skolen og skolens område eller sanering, planendring og eiendomsutvikling. For veiarealet legger taksten til grunn at veiareal på gnr 5 bnr 30 forblir offentlig veiareal til industriområdet.

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 13, bnr 30, bnr 50
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE
Adresse: Liadalsvegen 793, 6152 ØRSTA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Sentral beliggenhet på Sunnmøre

**Hva slags verdi
(markedsverdi etc)**

Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi.

Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2025 10th Edition Regulation (EU) No 575/2013 (the Capital Requirement Regulation): The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.

Kunde:

Ørsta kommune
Dalevegen 6, 6153 ØRSTA. Tlf. 70 04 97 00

Formålet med oppdraget

Verditaksering av eiendommen for fritt salg på det åpne marked.

Standarder som legges til grunn

European Valuation Standards EVS2025:10

Retningslinjer

Takseringshåndboken. Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Rutine 202.01 for verditaksering av næringsseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Retningslinjer for arealmåling - NS3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024.

Takstingeniørens status og erfaring

Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognised European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (RESI-REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.mulvik.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 13.04.2026
Ottar M. Skare. Ingeniør - Takstmann Norsk Takst REV. Tlf. 900 23 835

Unntakelser ved inspeksjon

Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken og fra 3.etg./loft.

Uthuset var avstengt og derfor bare besiktiget utvendig.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

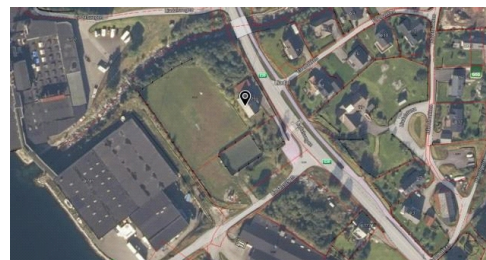
Eiend.betegnelse: Skole/barnehage

Adkomst

Innkjørsel fra Liadalsvegen



Eiendommer og bygninger i nærområdet



Flyfoto over tomt og nærområde

Vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Reguleringsplanens arealformål er Offentlig bygg - undervisning, iflg. "Reguleringsplan for Håvoll sentrum" gjeldende fra 29.06.1990.

Reguleringsføresegnene pkt 4. Offentlige føremål, § 6:

"I området skal det først opp barnehage med tilhørende leikeplass og parkeringsareal. Det kan videre først opp andre mindre offentlige bygninger."

Mot sørøst opparbeidet og regulert kjørevei som innkjørsel til offentlig areal (skole/lekeplass) og industrieiendommer samt til fremtidig SP1 som iflg. føresegner §10 er øremerket "kloakkreinseanlegg, eventuelt kloakkpumpestasjon, med tilhørende anlegg."

Veien anses derfor å inngå i områdets offentlige og felles infrastruktur. Iflg. plankartet er selve innkjørselspunktet fra E39 tiltenkt en mindre omlegging.



Reguleringsplan for Håvoll sentrum, 1990.

Kommuneplan

Området er omfattet av kommunedelplan før Ørsta sentrum og Hovdebygda vedtatt 11.06.20215.

Arealformålet viser til at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen ligger i faresone for ras- og skred.

Iflg. NVE Atlas er det gjennomført skredanalyse som viser at hele taksteindommen ligger i skredfaresone $\geq 1/1000$. Dette setter begrensninger til utnyttelse iflg. TEK17 §7-3 sikkerhetsklasse S1

Typiske byggverk i klasse S1: Garasje, uthus og båtnaust, mindre brygger, lagerbygning med lite personopphold

Se nedenfor om Grunnforhold og fundamentering.



Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2015

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 5 Bnr: 13**

Eiet/festet: Eiet

Areal: 6 956 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)

Hjemmelshaver: Ørsta kommune

Adresse: Liadalsvegen 793, 6152 Ørsta

Kommentar: Bebyggd tomt med skole og lagerbygg. Lekeplass og grøntareal mot eiendomsgrense til djuphøl i Liadalselva, til industriareal og E39

Matrikkel: **Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 5 Bnr: 50**

Eiet/festet: Eiet

Areal: 2 880 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)

Hjemmelshaver: Ørsta kommune

Adresse: 6152 Ørsta

Kommentar: Ubebyggd tomt med lekeplass og ballbinge, til industriareal og E39

Matrikkel: **Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 5 Bnr: 30**

Eiet/festet: Eiet

Areal: 1 904 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)

Hjemmelshaver: Ørsta kommune

Adresse: 6152 Ørsta

Kommentar: Innkjørsel og opparbeidet vei til skolens område og aktivt industriområde (Liadal Lager AS og Grøvik Verk AS). Regulert veigrunn og offentlig byggeareal for skole/idrettsplass.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse

Bebyggd med nedlagt skole og uthus. Lekeplass og ballbinge. Grøntareal. Offentlig regulert veigrunn mot sør.



Lekeplass



Ballbinge



Ballbinge



Innkjørsel og parkering

Tomtens beskaffenhet

Tomten er sørvestvendt orientert og terrassert. Lekeplass med grus og gressvekst, banebelysning uten dokumentert funksjon (ikke testet). Flaggstang. Ballbinge.

Grunnforhold og fundamentering

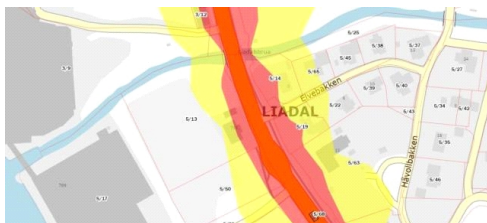
Tomtens anses å ha god bæreevne for aktuelt formål. Det er ikke mottatt resultat av evt. grunnundersøkelser.

Iflg. NVE Atlas ligger eiendommen i faresone for skred, sikkerhetsklasse S1 (skredrisiko 1/150 - 1/1000). Eiendommen er etter dette uegnet til boligbebyggelse og det henvises til TEK17 §7-3.

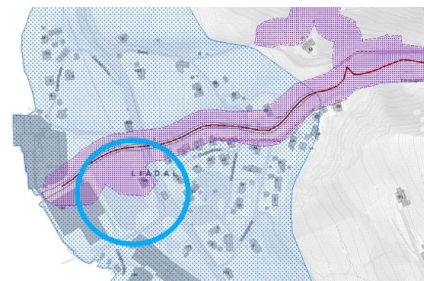
Iflg. NVE Atlas ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom i Liadalslva. Eiendommen ligger også under marin grense og i aktsomhetsområde for marin leire.

Iflg. NGU løsmassedatabase består grunnmassene av elve- og bekkavsetninger (fluvial avsetning) bestående av "Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter."

Eiendommen ligger i støysone langs E39 og det påregnes restriksjoner og/eller krav om avbøtende tiltak.



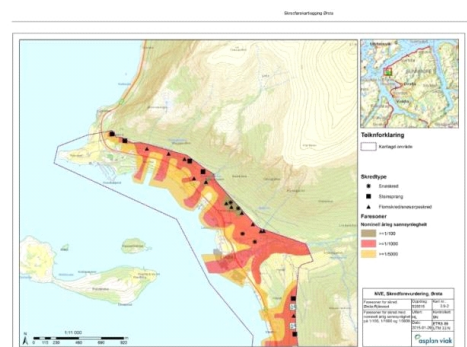
Støysonekart fra Statens Vegvesen



Aktsomhetsområde for flom og kvikkleire iflg. NVE Atlas



Skredfare iflg NVE - kartlegging viser klasse S1



Fra NVE-kartlegging (Asplan Viak Rapport)

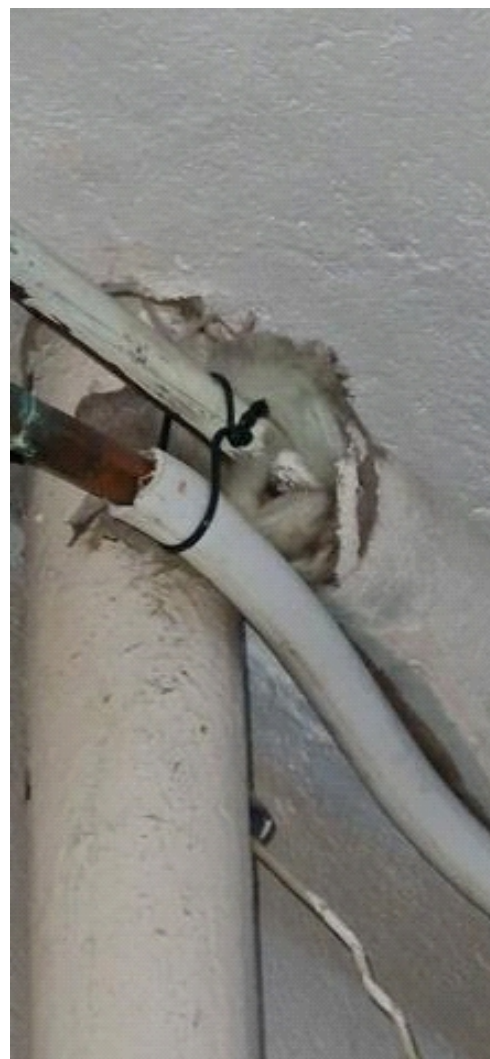
Miljø og forurensning

Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Det er påvist eternit-kanal i bygningen og det er sannsynlig at denne er asbestholdig.

Byggets alder tilsier at det må forventes at det finnes både asbest og PCB-holdige materialer m.v. i forskjellige komponenter. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.



Eternit-kanal med sannsynlig asbestinnhold.



Rørisolasjon, må undersøkes mht. asbestinnhold.

Utbyggingspotensiale	Dagens planbestemmelser, både detaljplan og overordnet plan danner rammer for fremtidig bruk til kommersielle interesser. En evt. planendring vil fortsatt ha begrensninger tilknyttet fare- og aktsomhetsområde (flom og skred). Vi har derfor ikke spekulert i resultat av fremtidige planprosesser.
Spesielle forhold	Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Opprinnelig utbygging var 1904. Deretter noe brukstilpasset for aktivitet etter at skoledriften ble lagt ned på 50-tallet.
Områdene rundt	Eiendommen ligger på nedsiden av E39 gjennom Liadal og støter til aktivt industriområde. På oppsiden av E39 er det boligområde med byggefelt og noe spredt bebyggelse tilknyttet småbruksstruktur.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger til E39.
Infrastruktur	Alminnelig godt tilbud med nærhet til boligbebyggelse, industribebyggelse og E39.
Parkering	Eiendommen har god parkeringsdekning for eget bruk.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke fremlagt. Type: Fullverdi. Stipulert premie tatt med i eierkostnader.
Skattetakst:	År: 2026 Eiendomsskatt stipulert medtatt under eierkostnader.
Ligningsverdi:	N/A

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Skolebygning

Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: iflg. bygningsregisteret og google

Anvendelse: Nedlagt skole.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	165		Gymsal (ca 90 m ²) vindfang, gang, trappegang, 2 utstyrslager, fellesdusj, 2WC. Høyde 2,8-3,25m
1. etasje	160		2 klasserom, lærerværelse, kopirom, trappegang, 2 WC, BK. Høyde ca 3,2m.
2. etasje	57		Trappegang, gang, lærerværelse, 2 grupperom. Høyde ca 2,33 til flat himling. Ved knevegg høyde ca 1,6m (<1,9m). Samlet gulvareal er ca 74 m ²
Sum bygning:	382	0	

Kommentar areal

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Støpt trapp og overbygget inngangsplatting med skifer og fotskraperist.

Gulv på grunn av betong. Sportsgulv i gymsal ca 45cm lavere enn øvrig gulv u.etg.

Grunnmur av betong/sparesteinsbetong med innvendig hilderplate og puss/maling begge sider.

Utvendig over u.etg. er utlektet (2"), bordkledt og antatt tilleggsisolert.

Etasjeskiller av betong, med gulvbelegg.

Etasjeskiller av trebjelkelag mot 2.etg./loft, tregulv og gulvbelegg.

Innervegger av mur og tre, malte flater.

Tresperretak med kalde raftekott. Taktro, tekking av skifer antatt uten lufting. Snøfangere, renner og nedløp.

Himlinger malt på betong/puss, malte plater og bordhimling i gymsal.

Innvendige svingtrapper mellom etasjene. Luke til spissloft.

Utvendige rømningsplattform og -stige, samt utfellbar rømningsstige.

Felles dusjrom i u.etg. med 4 dusjer, 2 klosetter, servanter og pissoir. Spanskvegger. Noe flis på vegger og gulv.

Toalett i 1.etg. med 2 klosett, servant og BK. Malte vegger, epoxymalt betonggulv.

Noen servanter i klasserom m.v.

V.v.bereder i u.etg. Vannrør av kobber og antatt noe jern. Avløpsrør av støpejern og plast.

Ukjent tilstand for bunnledninger som antas å være av tegl/betong.

Luftstrekk fra stolpe til inntak til inntaksskap i grupperom vest. Flere fordelerskap. Skrusikringer.

Naturlig ventilasjon.



Mot sørøst. Flaggstang



Mot sørøst. Rømningsvei fra loft. Inngang u.etg.



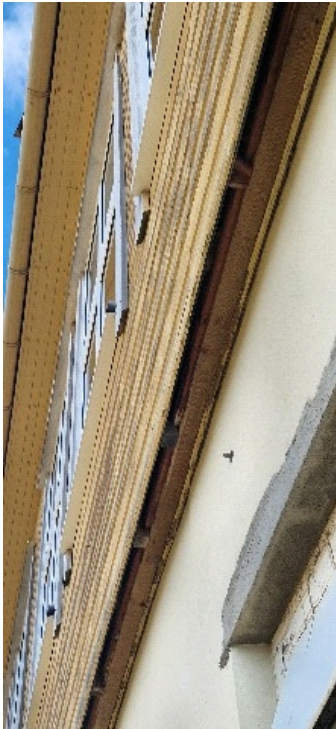
Eldre vinduer. Slitte utidsmessige vinduer, malingsslitasje på vinduer og mur.



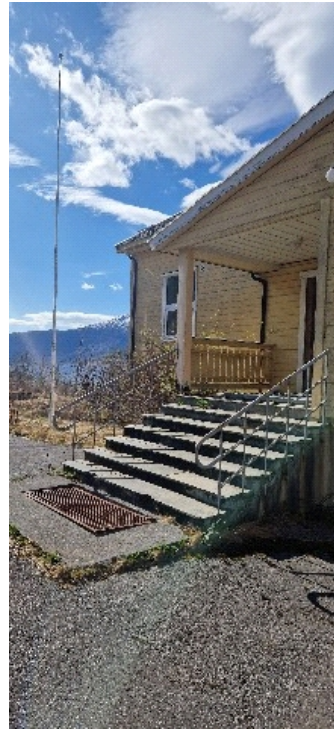
PVC-vindu i overbygning

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 13, bnr 30, bnr 50
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE
Adresse: Liadalsvegen 793, 6152 ØRSTA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Utlektet og kledd overbygning.
Sannsynligvis etterisolert inntil
2".



Adkomsttrapp



Hovedinngangsdør



Tak, pipe, snøfangere og
nedløp.



Gang 1.etg. Lekkasje i himling (ved pipe)



Lekkasje i himling (ved pipe)



Klasserom 1.etg.



Grupperom 2.etg.



Raftekott



Isolasjon og luftesjikt i takkonstruksjon



Spissloft med adkomst gjennom loftsluke



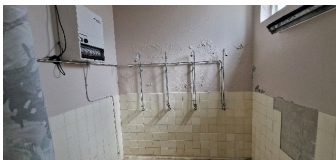
Gymsal med tilfarergulv og gulvbelegg.



Fuktinntrekk grunnmur



V.v.bereder i u.etg



Fellesdusj. Fuktinntrekk fra grunn, løs maling og flis.



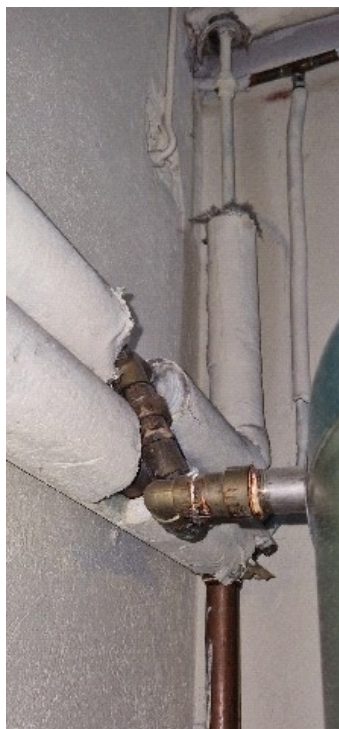
Toalett



Gang u.etg.



Kanaler av eternit. Sannsynlig asbestinnhold.



Rørisolasjon evt med
asbestinnhold.

Andre forhold:

Standard

Enkel standard.

Tilstand

Akkumulert vedlikeholds- og påkostningsbehov.
Nyere PVC-vinduer i overbygningen. Gamle trevinduer i u.etc. Lekkasje ved skorsteinspipen.
Saltutslag tyder på fuktinntrengning fra grunnen. Noe isolering sannsynlig tilknyttet utlekting og
bordkledning av overbygningen og på loft. Malingsslitasje.

Det er ikke fremlagt tilsynsrapporter eller brannkonsept. Vi konstaterer at bygningen og
tekniske installasjoner er av eldre dato og det må påregnes betydelige påkostninger for
oppgradering til dagens bruker- og personsikkerhetsbehov.

Gjenstående arbeider

Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.

Energirelaterte forhold

I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble
vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010, endret 01.03.2024. Forskriften er
hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og
hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF
ligger til grunn for ordningen.

Energimerke er ikke fremlagt.

3.4.2 Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: ukjent

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	36		Lagerareal (36 m2), overbygd utelager (ca 9 m2 gulvareal)
Sum bygning:	36	0	

Kommentar areal

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Støpt grunnmur og gulv på grunn. Yttervegger av bindingsverk. 2-fløyet inngangsdør med glass (knust). Åpent overbygd utelager mot nord. Pulttak av tresperrer, tekking av bølgeblekk



Bilde tatt fra nord.



Utelager mot nord

Andre forhold:

Standard

Enkelt

Vedlikehold

Akkumulert påkostnings- og vedlikeholdsbehov.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Skolebygning											
-Gymsal m.m.											
Skolebygning	U.etg.	165 m²						200	33 000	8/2026	100
-Undervisningsrom m.m.											
Skolebygning	1.etg.	160 m²						300	48 000	8/2026	100
-Undervisningsrom m.m.											
Skolebygning	2.etg.	57 m²						200	11 400	8/2026	100
Sum:									92 400		
Uthus											
-Lager											
Skolebygning	1.etg.	36 m²								8/2026	100
Sum:											
Total:									92 400		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Skolebygning											
-Ledig											
Skolebygning	1.etg.	160 m²						300	48 000	8/2026	100
Skolebygning	U.etg.	165 m²						200	33 000	8/2026	100
Skolebygning	2.etg.	57 m²						200	11 400	8/2026	100
Sum:									92 400		
Uthus											
-Ledig											
Skolebygning	1.etg.	36 m²								8/2026	100
Sum:											
Total:									92 400		

4.2 Maskiner og inventar

Annet	Driftsløsøre er ikke tatt med utover hva som er spesifisert i beskrivelsen.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Salgspriser

Det er liten omsetning av sammenlignbare objekter og derfor ikke tilstrekkelig statistisk grunnlag for verdsetting basert på observerbare salgspriser alene.

Utleiepriser

Eiendommen har ingen leieavtaler. Det finnes ikke etablert markedsleie for av denne type eiendommer. Det er derfor anvendt erfaringspriser for sammenlignbare objekter.

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Regionen har generelt positiv folketallsutvikling og strukturelle tilpasninger i tilknytning til gjennomførte og forestående samferdselsutbygginger. Det erfares at næringsvirksomhet gradvis trekker ut av sentrumsområdene. Slik utvikling kan ha betydning for prisutviklingen for denne type eiendommer.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
Gymsal m.m.	165	200		33 000
Lager	36			
Undervisningsrom m.m.	160	300		48 000
Unervisningsrom m.m.	57	200		11 400
Sum	418			92 400

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		92 400
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Offentlige avgifter vann/avløp	10 000	
Eiendomsskatt	6 000	
Vedlikehold løpende	40 000	
Forvaltning og drift, snørydding og minimum skjøtsel uteområde etc.	25 000	81 000
Eiendommens inntektsoverskudd		11 400

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader. Driftskostnader som strøm og renhold er ikke hensyntatt.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Andel råtomt med tillegg for opparbeidelse og tekniske anlegg.

Eiendommen består av offentlig byggegrunn og veiareal samt lekeplass som også omfatter en ballbinge og banebelysning.

Planbestemmelser legger tydelige føringer for fremtidig bruk. Taksten er ikke i posisjon til å forskottere resultat av fremtidige offentlige planprosesser.

Dertil vises til begrensninger som følger av aktsomhets- og faresone for skred og flom og kvikkleire, samt støysone langs E39.

Dette må utredes før eiendommen kan benyttes ytterligere og setter således begrensninger for prisdannelsen.

Det er etter dette nærliggende å se til hva som kan være påregnelig bruk innenfor plan- og risikoforhold.

Vi velger etter dette å se til prisdannelse for fremtidig industriareal. Dvs hvor overordnet plan åpner for industri men med krav om regulering. Området har etablert industribebyggelse, men begrenset areal etter spørsmål og noe ledig industriareal. Det finnes tilgang på infrastruktur, men knyttes usikkerhet til utnyttelse og planprosesser. Vi mener etter dette at eiendommen kan verdsettes til en (utjevnet) strøkspris på kr 150,- pr m². Det gjøres ved alternativ utnyttelse fratrekk for rivekostnader og planprosesser basert på erfaringstall.

Ørsta kommune opplyser at ballbingen eies av Ørsta kommune (selger) men idrettslaget har rett til bruk av ballbingen frem til 2029.

Det er ikke vurdert nettoverdier i ballbinge eller banebelysning.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	11 740,0 m ²
---	-------------------------

Sum areal:	11 740,0 m ²
------------	-------------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 761 000
--------------------	-----------

Verdi tomt:	1 761 000
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnader er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Påregelig levetid antas omkring 60 år (teknisk/funksjonelt) og bygningsmassen er etter dette utgått på dato. Det er regnet skjønsmessig restverdi i tilfelle bygningsmassen skal benyttes som gjenstand for opprusting til annet gjenbruk.

Skolebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 550 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	8 500 000	
Sum teknisk verdi – Skolebygning		1 050 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	432 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	400 000	
Sum teknisk verdi – Uthus		32 000

Sum teknisk verdi bygninger	1 082 000
------------------------------------	------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Renterisiko fordelt på rente og inflasjon. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0%-4%).

Effektiv risikorente er satt til 10 års nullkupongrente ihht Norges Banks daglige kunngjøring.

Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på p.t. 2,0% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,30 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,30 %

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 13, bnr 30, bnr 50
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE
Adresse: Liadalsvegen 793, 6152 ØRSTA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	11 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 11 400) når realrenten er 10,30%	110 680
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	110 680
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	110 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Legal
Eigedomsmekling
Tommy Sylte
Oppdragsnr. _____
Eigedomsmeklar MNEF

Meglerfirma

Adresse

Postnr.

Sted

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Budopp/omt ligg i store fare zone

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- sjå eige tilleggsskriv

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 6/5-2026

Sted Oslo

Signatur selger 1:

Eldar Rønne

Signatur selger 2: