

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Hagevegen 48B

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Verditakst

 Seksjon 8:

 Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 11, bnr. 21, snr. 3

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2016

Eiendomsverdi ref nr: AC1179

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/119 m²

Seksjon 8:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589
2 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143
3 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308
4 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333
5 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740
6 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817
7 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439
8 Skeidsbakkane 4 ,6065 ULSTEINVIK 169 m² 1900 5 sov	22-09-2025	2 990 000	2 725 000		2 725 000	15 661

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 8:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 8:	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

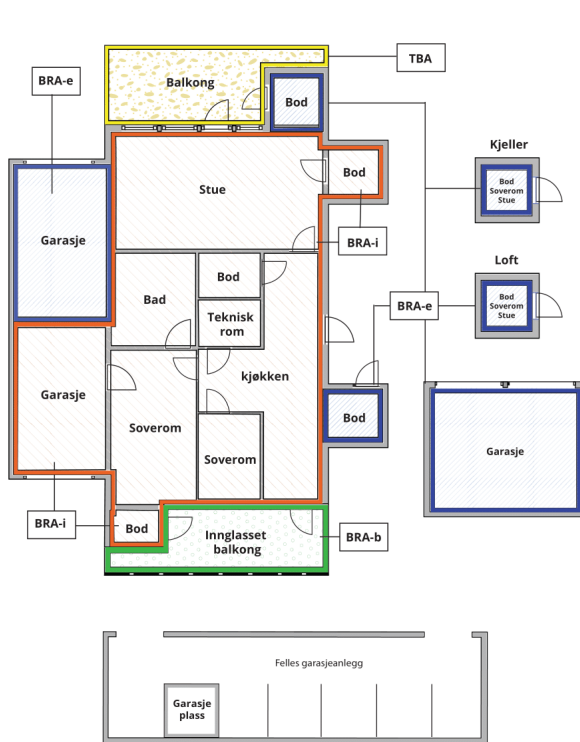
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 8:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom					
2.Etasje: Seksjon 8:	119			119	
SUM	119				
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr.8: 4,0m ² , garasjeplass snr. 8 ca. 12,6 m ²	
2.Etasje: Seksjon 8:	Entré 14,6m ² , soverom 9,5 m ² , soverom 14,5 m ² , soverom 8,3 m ² , bod 2,3 m ² , garderobe 2,8 m ² , bad 7,0 m ² , vaskerom 3,8 m ² , stue/kjøkken 53,1 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		3	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hagevegen 48 B							
Hjemmelshaver							
Boligbyggeren AS							
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Sætre Fjordutsikt			Øyvind Dalseth		932727757		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 2 plan mot øst.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 8:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varme, generelt: Elektrisk. Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

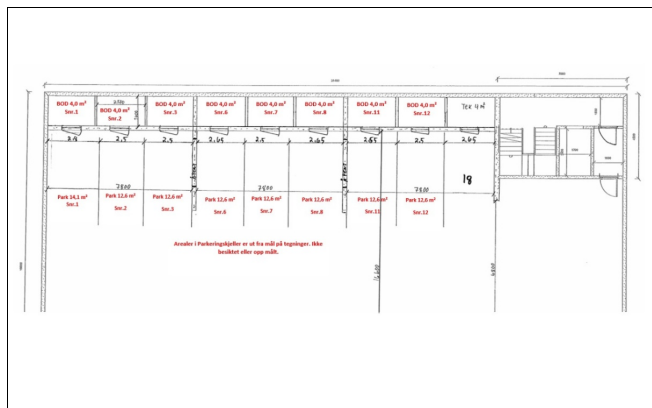
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst

 Seksjon 6:

 Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 11, bnr. 21, snr. 6

Markedsverdi

6 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2014

Eiendomsverdi ref nr: SH1206

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/120 m²

Seksjon 6:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 250 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 250 000

Konklusjon markedsverdi

6 250 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m ² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m ² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m ² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m ² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m ² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m ² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m ² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 6:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 6:	Kr.	5 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

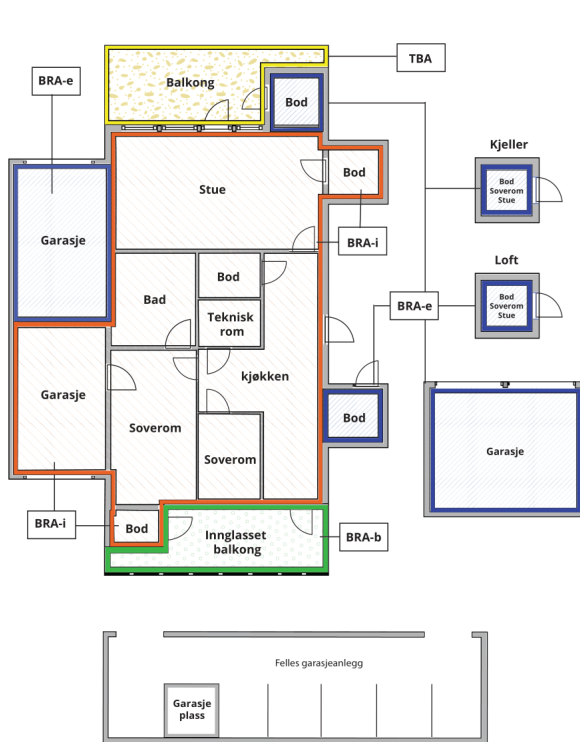
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 6:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
2.Etasje: Seksjon 6:	120			120	10
SUM	120	4			10
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr. 6: 4,0 m ² , garasjeplass snr.6: ca. 12,6 m ²	
2.Etasje: Seksjon 6:	Entré 14,6 m ² , soverom 12,8 m ² , soverom 9,5 m ² , soverom 8,2 m ² , bod 2,5 m ² , garderobe 2,7 m ² , bad 7,1 m ² , vaskerom 4,0 m ² , stue/kjøkken 53,5 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		6	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagevegen 48 B

Hjemmelshaver

Boligbyggeren AS

Boligselskap

Sætre Fjordutsikt

Forretningsfører

Øyvind Dalseth

Organisasjonsnr

932727757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 2. plan mot vest.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 6:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. Frostfri utekran (vannutkaster). 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk, Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereider, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

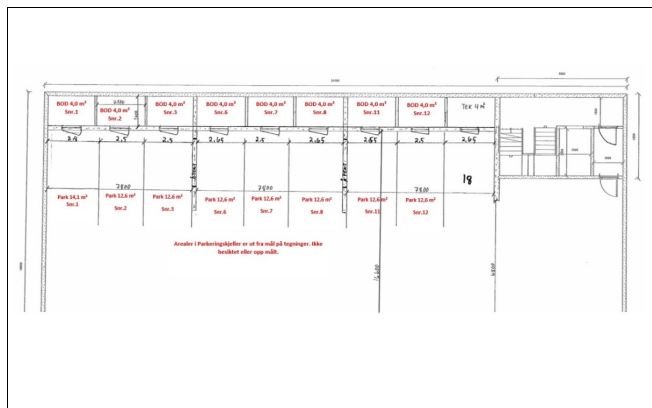
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst

 Seksjon 2:

 Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 11, bnr. 21, snr. 2

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2012

Eiendomsverdi ref nr: SJ7438

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/119 m²

Seksjon 2:: 3 Bod, Garasje, Entré, 2 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931	
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589	
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143	
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308	
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333	
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740	
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817	
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439	

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 2:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 2:	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

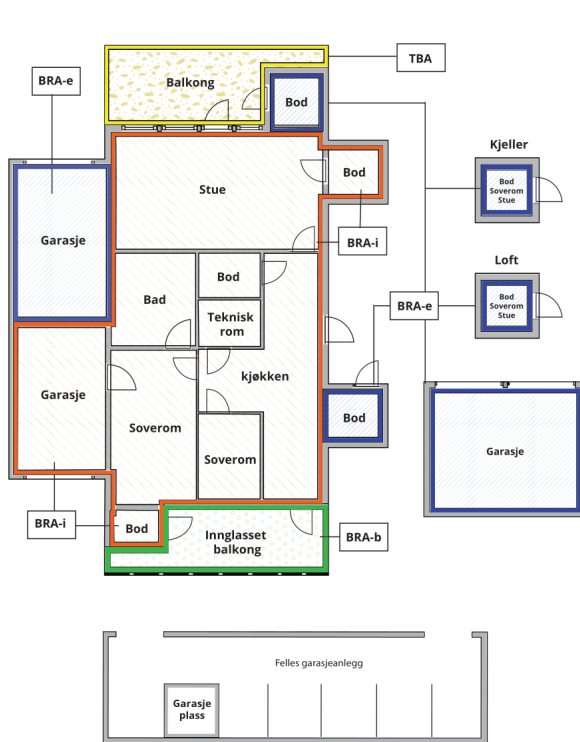
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 2:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
1.Etasje: Seksjon 2	119			119	20
SUM	119	4			20
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr. 2: 4,0 m ² , garasjeplass snr.2: ca. 12,6 m ²	
1.Etasje: Seksjon 2	Entré 14,6 m ² , soverom 12,9 m ² , soverom 9,6m ² , bod 2,4 m ² , bod/kontor (på tegning) 8,1m ² , garderobe2,7 m ² , bad 6,7 m ² , vaskerom 3,6 m ² , stue/kjøkken 51,1 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

MERK: Rom: Bod/Kontor(på tegning): 8,3 m², er uten vindu og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Der det er krav om dagslys (Vindu). Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene. Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom. se. evt www.dibk.no

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		2	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagevegen 48 B

Hjemmelshaver

Boligbyggeren AS

Boligselskap

Sætre Fjordutsikt

Forretningsfører

Øyvind Dalseth

Organisasjonsnr

932727757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter.

Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 1. plan i midten.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 2:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk. Varmekabler på bad.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

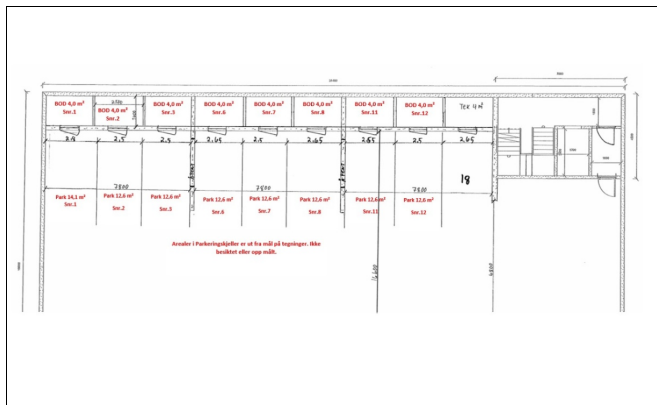
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst



Seksjon 11:



Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA



ØRSTA kommune



gnr. 11, bnr. 21, snr. 11

Markedsverdi

7 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2017

Eiendomsverdi ref nr: WB1749

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/131 m²

Seksjon 11:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 300 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 350 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 300 000

Konklusjon markedsverdi

7 300 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 11:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom, terrasse 70m2	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 11:	Kr.	6 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

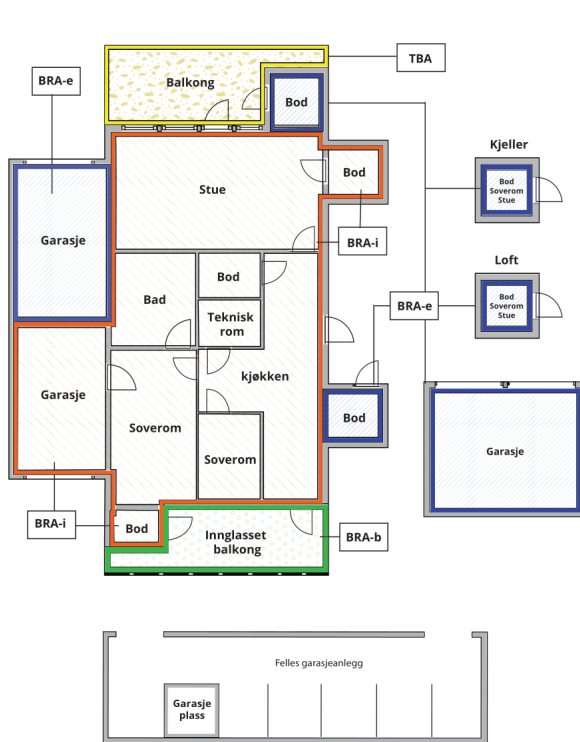
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 11:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
3.Etasje: Seksjon 11:	131			131	70
SUM	131	4			70
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr. 11: 4,0m ² , garasje plass snr. 11: ca. 12,6 m ²	
3.Etasje: Seksjon 11:	Entré 15,6 m ² , soverom 8,1 m ² , soverom 11,6 m ² , soverom 13,6 m ² , bod 3,4 m ² , garderobe 3,5 m ² , bad 8,7 m ² , vaskerom 3,9 m ² , stue/kjøkken 54,9m ² , toalettrom 1,3 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		11	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagevegen 48 B

Hjemmelshaver

Boligbyggeren AS

Boligselskap

Sætre Fjordutsikt

Forretningsfører

Øyvind Dalseth

Organisasjonsnr

932727757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 3 plan mot vest.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 11:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk. Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøll-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

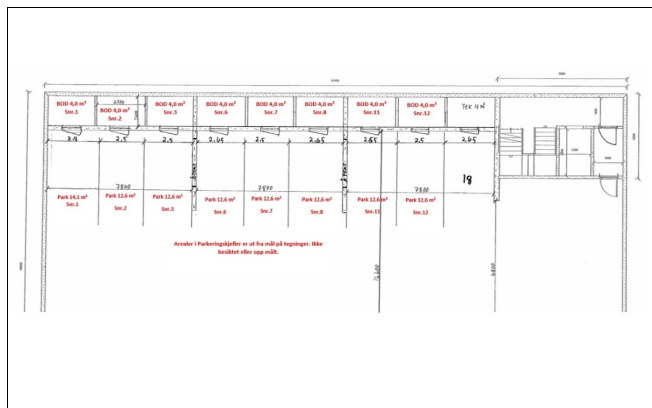
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst



Seksjon 1:



Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA



ØRSTA kommune



gnr. 11, bnr. 21, snr. 1

Markedsverdi

5 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2011

Eiendomsverdi ref nr: WT6528

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/119 m²

Seksjon 1:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 750 000

Konklusjon markedsverdi

5 750 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931	
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589	
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143	
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308	
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333	
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740	
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817	
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439	

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 1:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 1:	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

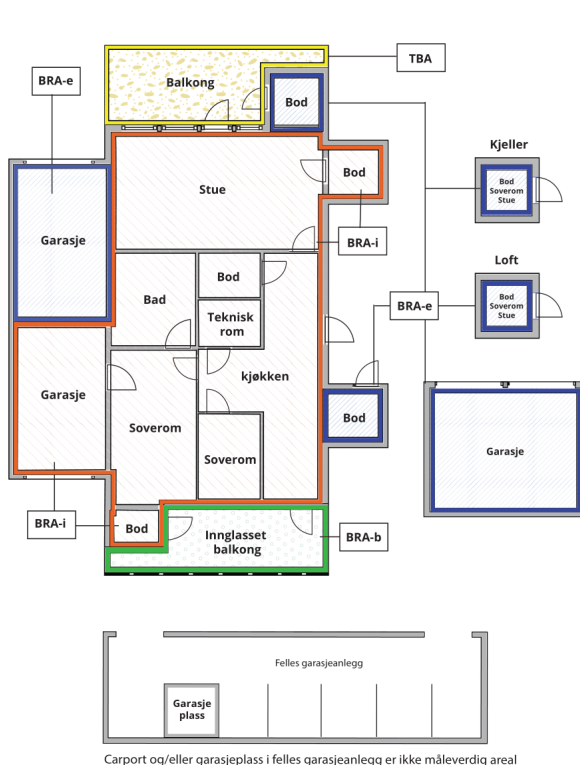
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 1:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
1.Etasje: Seksjon 1	119			119	22
SUM	119	4			22
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr.1: 4,0 m ² , garasjeplass snr.1: ca. 14,1 m ²	
1.Etasje: Seksjon 1	Entré 14,6 m ² , soverom 12,9 m ² , soverom 9,4 m ² , soverom 8,2 m ² , bod 2,5 m ² , garderobe 2,7 m ² , bad 7,1 m ² , vaskerom 4,0 m ² , stue/kjøkken 53,4 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson Børre Heltne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		1	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagevegen 48 B

Hjemmelshaver

Boligbyggeren AS

Boligselskap

Sætre Fjordutsikt

Forretningsfører

Øyvind Dalseth

Organisasjonsnr

932727757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 1 plan mot vest.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 1:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk. Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

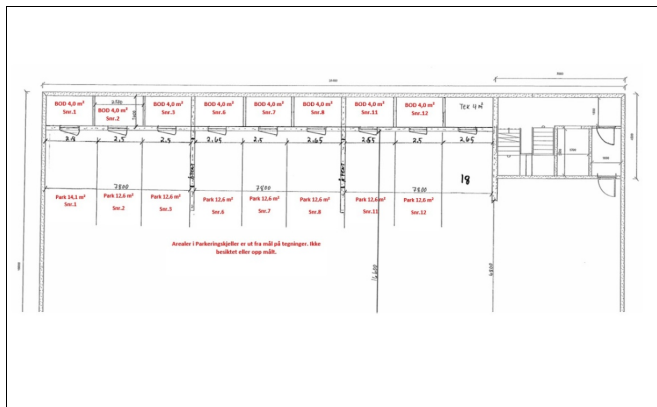
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst

 Seksjon 12:

 Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 11, bnr. 21, snr. 12

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2018

Eiendomsverdi ref nr: FB4626

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/131 m²

Seksjon 12:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 300 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 200 000

Konklusjon markedsverdi

7 200 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931	
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589	
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143	
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308	
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333	
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740	
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817	
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439	

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 12:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom, takterrasse 70 m2	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 12:	Kr.	6 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

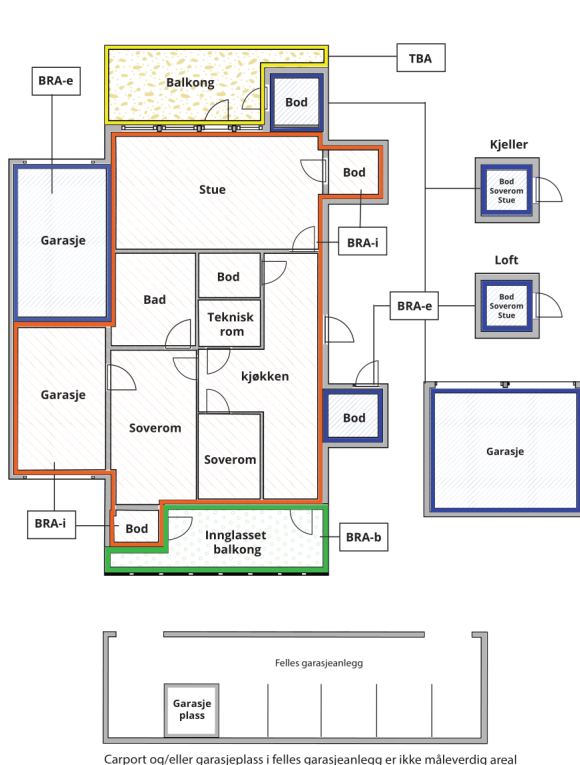
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 12:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
3.Etasje: Seksjon 12:	131			131	70
SUM	131	4			70
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr. 12: 4,0 m ² , garasje plass snr. 12: ca.12,6 m ²	
3.Etasje: Seksjon 12:	Entré 15,9 m ² , soverom 13,7 m ² , soverom 8,2 m ² , soverom 15,0 m ² , bod 3,2 m ² , garderobe 3,4 m ² , bad 8,7 m ² , vaskerom 3,9 m ² , stue/kjøkken 53,9 m ² , toalettrom 1,5 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		12	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hagevegen 48 B							
Hjemmelshaver							
Boligbyggeren AS							
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Sætre Fjordutsikt			Øyvind Dalseth		932727757		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 3 plan mot øst.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 12:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereeder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varme, generelt: Elektrisk. Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

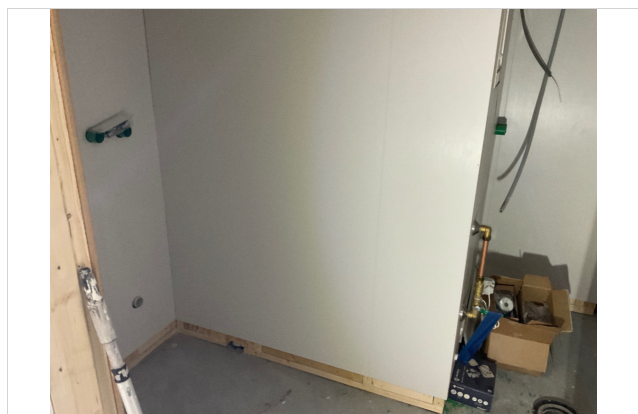
Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjvarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

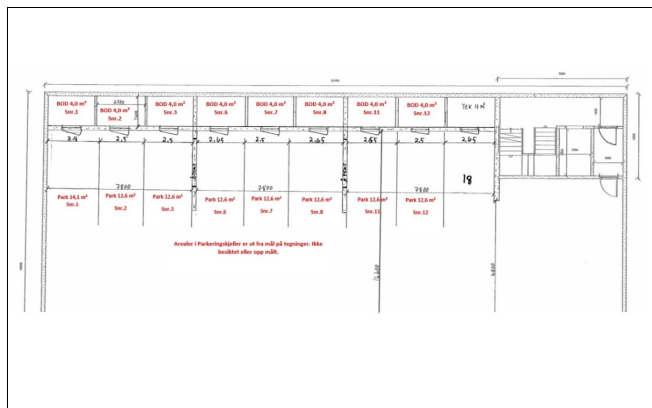
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst



Seksjon 3:



Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA



ØRSTA kommune



gnr. 11, bnr. 21, snr. 3

Markedsverdi

5 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2013

Eiendomsverdi ref nr: GK1083

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/119 m²

Seksjon 3:: 2 Bod, Garasje, Entré, 3 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 850 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 750 000

Konklusjon markedsverdi

5 750 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931	
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589	
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143	
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308	
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333	
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740	
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817	
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439	

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 3:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 3:	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

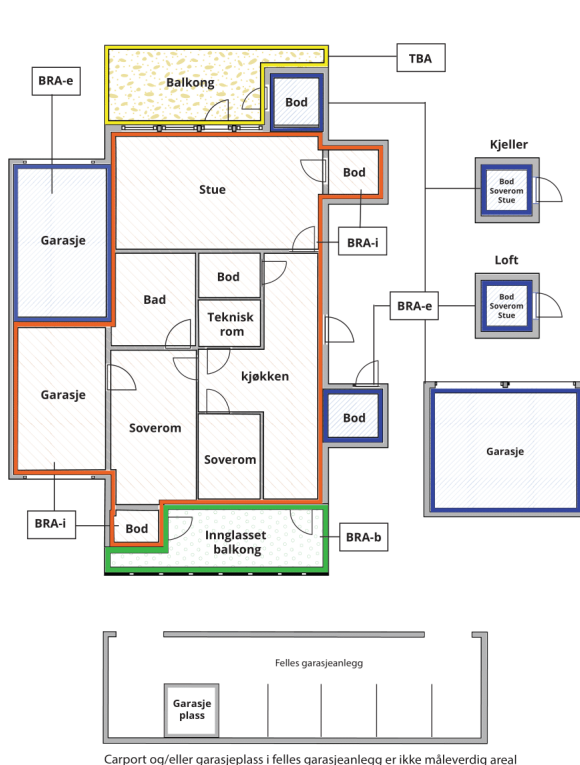
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 3:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
1.Etasje: Seksjon 3:	119			119	19
SUM	119	4			19
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr 3: 4,0 m ² , garasje plass snr 3: ca. 12,6 m ²	
1.Etasje: Seksjon 3:	Entré 14,6 m ² , soverom 13,0 m ² , soverom 8,1 m ² , soverom 9,3 m ² , bod 2,5 m ² , garderobe 2,8 m ² , bad 6,9 m ² , vaskerom 4,0 m ² , stue/kjøkken 53,5 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		3	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hagevegen 48 B							
Hjemmelshaver							
Boligbyggeren AS							
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Sætre Fjordutsikt			Øyvind Dalseth		932727757		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikrafttredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikrafttredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 1 plan mot øst.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 3:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk. Varmekabler på bad.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøl-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasses den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

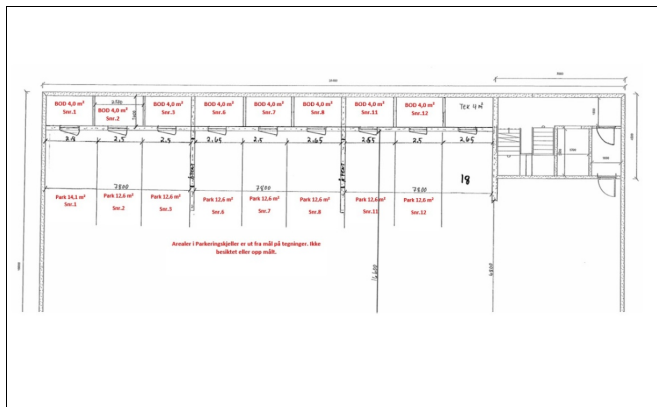
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder



Verditakst

 Seksjon 7:

 Hagevegen 48 B, 6152 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 11, bnr. 21, snr. 7

Markedsverdi

5 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2015

Eiendomsverdi ref nr: WO5408

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



Gyldig rapport
08.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 rådgivningstenester 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 Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/120 m²

Seksjon 7:: 3 Bod, Garasje, Entré, 2 Soverom,
Garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 750 000

Konklusjon markedsverdi

5 750 000

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. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Skeidsbakkane 56 ,6065 ULSTEINVIK 116 m² 2024 3 sov	25-05-2025	6 290 000	6 140 000		6 140 000	52 931	
2 Skeidsbakkane 58 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2024 2 sov	19-05-2026	5 890 000	5 890 000		5 890 000	52 589	
3 Leitebakken 1H ,6155 ØRSTA 70 m² 2024 2 sov	13-11-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	52 143	
4 Osstranda 10D ,6155 ØRSTA 65 m² 2003 2 sov	15-06-2026	2 350 000	2 815 000		2 815 000	43 308	
5 Håkonsgata 63C ,6150 ØRSTA 75 m² 2013 2 sov	18-03-2026	2 990 000	3 100 000		3 100 000	41 333	
6 Gamlevegen 48 C ,6102 VOLDA 123 m² 2016 3 sov	04-01-2021	4 150 000	4 150 000		4 150 000	33 740	
7 Strandgata 15A ,6150 ØRSTA 142 m² 2009 2 sov	13-10-2025	4 290 000	4 660 000		4 660 000	32 817	
8 Gamlevegen 48 D ,6102 VOLDA 132 m² 2016 3 sov	04-05-2020	4 350 000	4 150 000		4 150 000	31 439	

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

Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	18 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 7:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Andel: Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Seksjon 7:	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

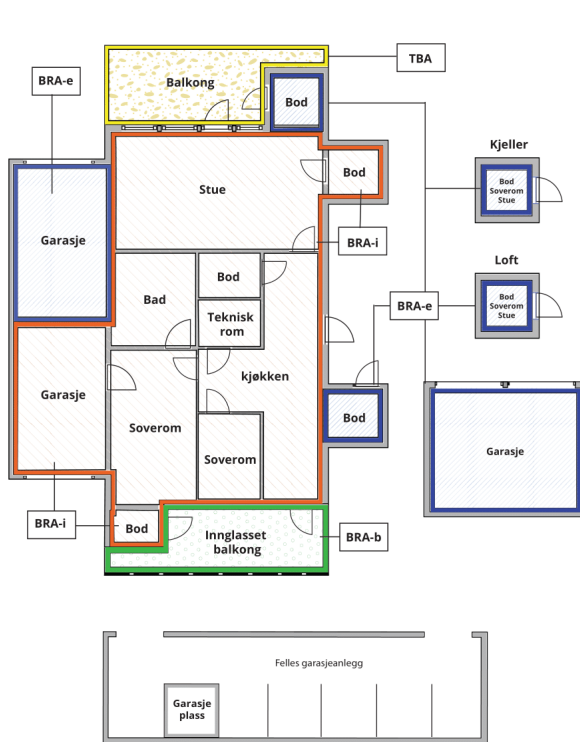
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Seksjon 7:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		4		4	
2.Etasje: Seksjon 7	120			120	9
SUM	120	4			9
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller med boder og heis/Trapperom		Bod snr. 7: 4,0 m ² , garasje plass snr.7: ca. 12,6 m ²	
2.Etasje: Seksjon 7	Entré 14,6 m ² , soverom 12,8 m ² , soverom 9,5 m ² , bod 2,3m ² , bod/kontor (på tegning): 8,3 m ² , garderobe 2,9 m ² , bad 7,1 m ² , vaskerom 4,3 m ² , stue/kjøkken 53,2 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

MERK Rom: Bod/Kontor(på tegning): 8,3 m², er uten vindu og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Der det er krav om dagslys (Vindu). Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene. Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom. se. evt www.dibk.no

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	11	21		7	2821 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagevegen 48 B

Hjemmelshaver

Boligbyggeren AS

Boligselskap

Sætre Fjordutsikt

Forretningsfører

Øyvind Dalseth

Organisasjonsnr

932727757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sætre Fjordutsikt ligger fint til i starten på det etableret Sætre bustafelt. Det er 2 til 3 km til Ørsta sentrum, som er ein typisk norsk bygdeby. Sentrum har alt du treng: handlegate med sitjegrupper og sosiale møteplassar, to nye kjøpesenter for ikkje å gløyme hotell, kunstgalleri og kaffibarar. Og frå Ørsta sentrim er det ca 4 km til flyplassen med daglige avgangar til Bergen og Oslo, og ca 10 km til Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Detalreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt, Ikraftredelsesdato 11.02.2021

Om tomten

Opparbeidet felles tomt, med leike areal, gjeste parkering og innkjøring til garasjeanlegg. Og busslomme i tilknytting til eiendom. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan og utomhusplan. Asfalterte eller gruslagte kjøre- og parkeringsarealer. Opparbeidede gangarealer, grøntarealer med tilsådd plen, støttemurer og terrengtilpasninger, lekeplass med sandkasse, benk og lekeapparat, nedgravd renovasjonsanlegg, og utvendig belysning på fellesarealer. Felles uteområder overtas av sameiet ved ferdigstillelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tomtens bebyggelse er dels en ombygd fabrikk byggetrinn 1, og gjeldene fløy i byggetrinn 2 og med parkeringsareal i kjeller, og busslomme i tilknytting til blokk. Gjeldene seksjon ligger i 2. plan i midten.

Bygninger på eiendommen

Seksjon 7:



Anvendelse

Nybygg, ferdig stilles i medio juni 2026.

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Bygget har ut ifra materialvalg ved byggeår høy standard, men se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg under oppføring

Bygningsstruktur

Prosjektet består av 15 leiligheter som leverast med en god standard leveranse, men også med mulighet for tilvalg og personlig tilpassing. Med med utgangspunktet med stue/kjøkken, 2 til 3 soverom, og 1 til 2 bad i de ulike seksjoner.

Fellesanlegg: Heis mellom alle etasjer, Felles trapperom, Parkeringskjeller, Sportsboder, Lekeplass, Renovasjonsanlegg, Felles uteoppholdsarealer, og gjesteparkering.

Sportsbod: Hver leilighet disponerer egen sportsbod. Sportsbodene leveres med lysarmatur, bryter og stikkontakt.

Bygg og konstruksjon:

Byggene oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere utføres med hulldekker og flytende gulvkonstruksjoner med lydisolering. Yttertak utføres som kompakt tak med innvendig takavvanning.

Utvendige forhold

Fasader

Fasadene leveres med Rocpanel vedlikeholdsfrie plater. På etasje så er det malt trekledning . fibersementplater og malte betongflater. Beslag, detaljer og utvendige aluminiumsoverflater leveres i mørk utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med 3-lags energiglass med utvendig aluminiumskarm kledning. Ytterdører leveres som isolerte inngangsdører med nødvendig brann- og lydklassifisering. Balkongdører leveres som skyvedører med 3-lags glass med utvendig aluminiumskarm.

Balkonger og terrasser

Alle leiligheter leveres med privat balkong eller terrasse, se TBA-arealer. Balkonger og terrasser utføres med Royal impregnerte terrassebord i 1 etasje, Betongdekke i 2 etasje og med betongdekke eller terrasseheller i 3 etasje, samt glassrekkverk med håndløpere. Toppleilighetene leveres med romslige private takterrasser.

Innvendige forhold

Gulv: Oppholdsrom leveres med Pergo laminatgulv eller tilsvarende kvalitet. Bad, vaskerom, leveres med fliser.

Vegger/tak: Vegger og himling i stue, kjøkken, gang og soverom leveres som sparklet og malt gips. Andre rom leveres med Byggma Huntonitt ferdigmalte plater med microfuge på vegger Byggma Huntonittplater i himling. Bad leveres med flislagte vegger. Bod leveres med fliser på gulvet.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. 200 liters v.v.bereder i hver seksjon. Balansert boligventilasjon.

Varmer, generelt: Elektrisk. Varmekabler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringsskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert

av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Felles arealer:

Heis i felles arealer. Drift og service av heis. Serie koblet Brannalarmanlegg , og Sprinkel brannanlegg. Felles strøm.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Nordsjø eller tilsvarende leverandør. Leveransen inkluderer: Integrert stekeovn, Induksjonstopp, Integrert oppvaskmaskin, Integrert/ frittstående kjøll-/fryseskap, Integrert ventilator, Laminat benkeplate, Skuffer og skap med demping. Kjøkkenløsning er tilpasset den enkelte leilighet.



Våtrom

Bad leveres med: Flislagte gulv og vegger, Vegghengt toalett, Servantskap med skuffer og servant, Speil, Servantarmatur, Dusjarmatur, og Glass dusjdører.

Vaskerom/teknisk bod leveres med: Varmtvannsbereder, Vaskekar, Opplegg for vaskemaskin, Sluk, og Vannstoppesystem med lekkasjevarsling.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.06.2026	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Eiendomsverdi AS	Ingen		Nei
Offentlige planer	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Reguleringsplaner	11.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ingen		Nei
Tegninger	11.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

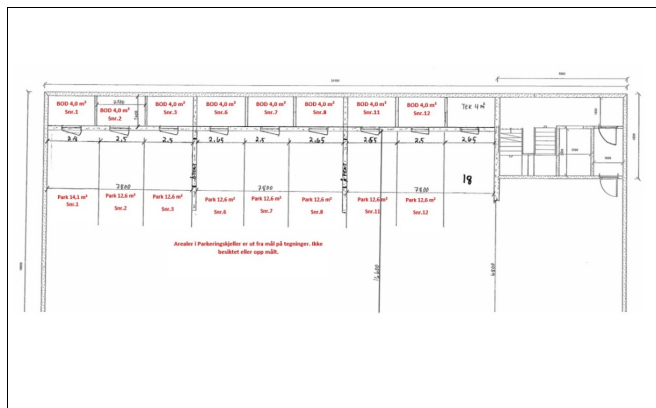
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

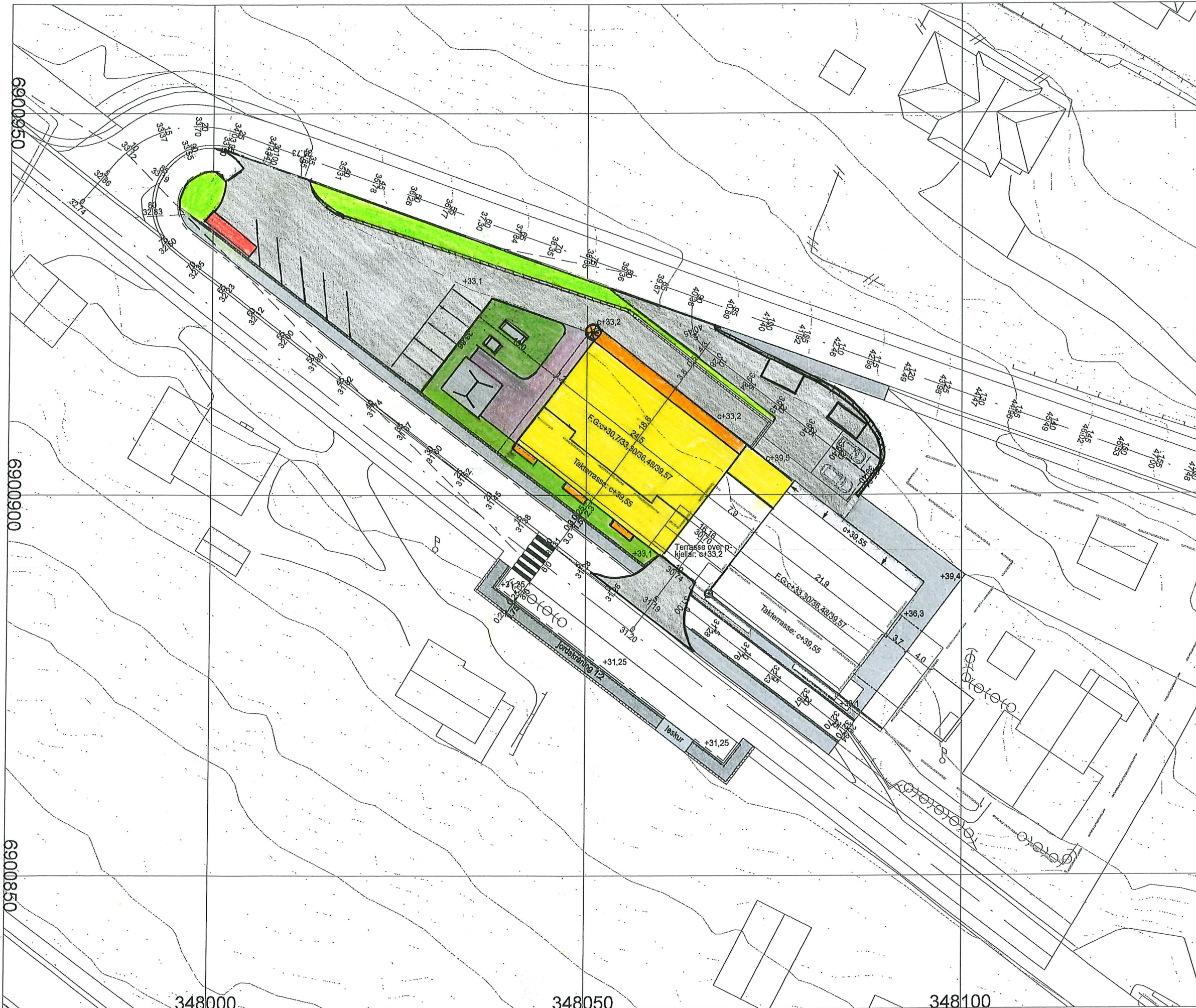
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Andre bilder





Teiknforklaring

[Symbol]	Bustadblokk
[Symbol]	Svalgang
[Symbol]	Takterasse
[Symbol]	Renovasjon
[Symbol]	Leikeplass
[Symbol]	Køyreveg/trafikkareal
[Symbol]	Fortau
[Symbol]	Gangareal
[Symbol]	Annan veggrunn - grøft m.m
[Symbol]	Annan veggrunn - grøntareal
[Symbol]	Leskur/busskur
[Symbol]	Parkeringsplass
[Symbol]	Grøntområde
[Symbol]	Terrengmur - betong
[Symbol]	Byggegrense
[Symbol]	Senterlinje
[Symbol]	Frisktlinje
[Symbol]	Parkeringsfelt
[Symbol]	Støttemur
[Symbol]	Sikringsgjerde
[Symbol]	Innmålt veggliv
[Symbol]	Inngang
[Symbol]	Referansepunkt.

B	REV TIL EMDRINGS SØKNAD	HH	03.11.25
A	Omriss f.olg	JMO	13.02.21
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato

Firma

Firma:	Per Mulvik AS	Sentral:	70 07 49 90
Adresse:	Holmen 7	Direkte:	70 07 49 94
Postnr./stad:	6100 Volda	E-post:	jan@mulvik.no
Org.nr.:	941 987 516		

Prosjektnamn:
Dalseth AS - Sætre

Oppdragsgiver:
Byggmester Dalseth AS
Postboks 286
6151 Ørsta

Prosjekterande:


www.mulvik.no

Tittel:	Teikna av:
Illustrasjonsplan	JMO
	Dato:
	23.08.20
	Kontr.av:
Dato:	
Erstatlar teikn.:	

Teikningstype:	SKISSE						
Prosjektnr.:	3715	Teikn.nr.:	901	Målestokk:	1:500	Rev.:	A



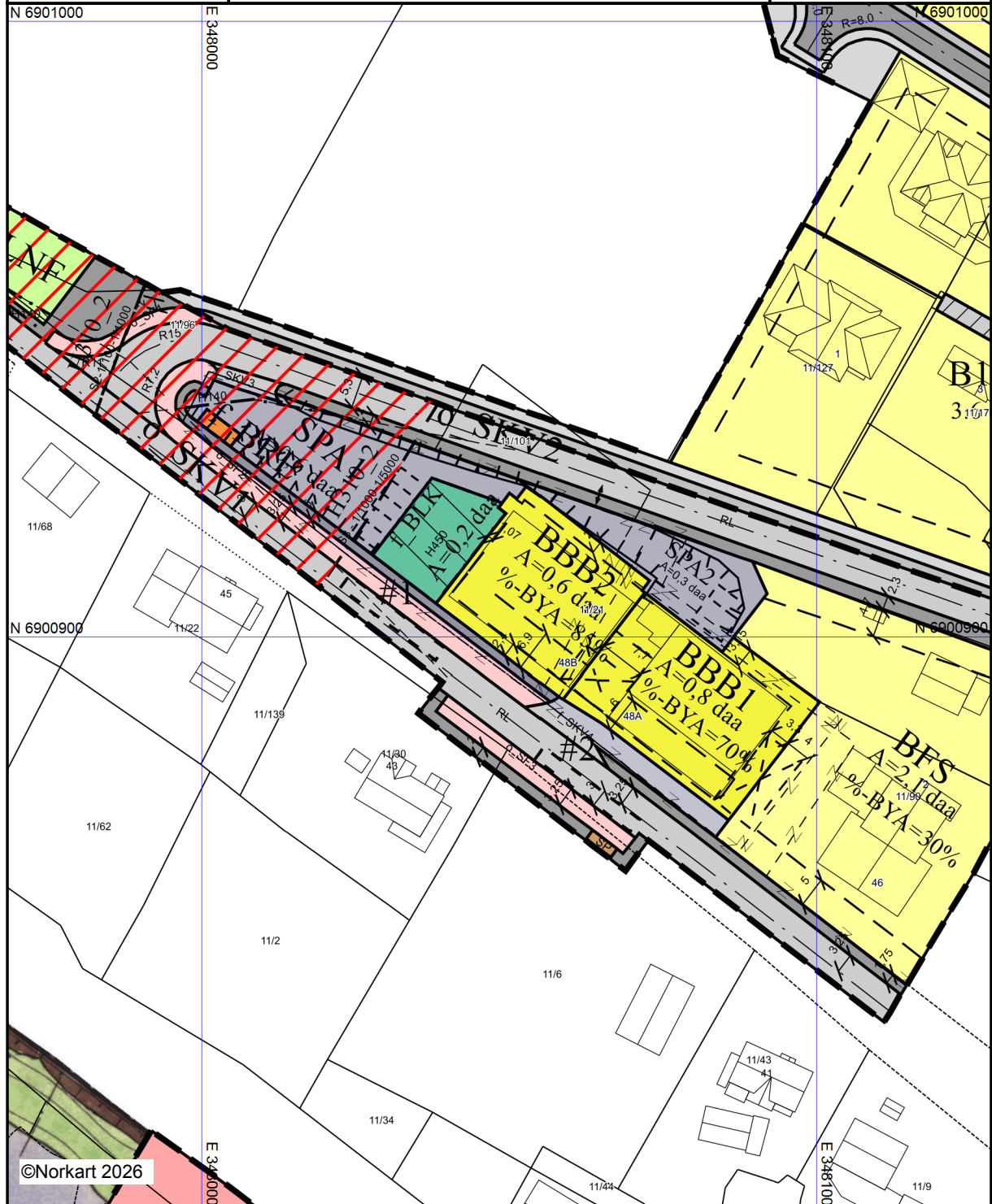
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/21/0/1
Adresse: Hagevegen 48B
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000



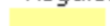
UTM-32



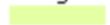
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

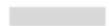
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Frittliggjende småhusbuseiendom
-  Område for fritidsbuseiendom

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjørevei
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde i sjø og vassdrag

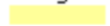
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Vass- og avløpsanlegg

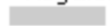
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles gangareal

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjørevei
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Leskur/plattformtak
-  Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde

-  LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Røkkjefølgekrav grøntstøttemur

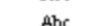
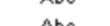
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)

-  Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Infrastrukturgrense
-  Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eideiendomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygninger som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hagevegen 48B, 6152 ØRSTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007		
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf		
Delarealer	Delareal	147 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	2 355 m ²	
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	
	Områdenavn	BN	
	Delareal	319 m ²	
	KPHensynsonenavn	96	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007	
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf	
Delarealer	Delareal	319 m ²
	KPHensynsonenavn	96
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	2 355 m ²
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
	Områdenavn	BN
	Delareal	147 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018007	
Navn	Detaljreguleringsplan for Sætre Fjordutsikt	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.02.2021	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3464/2018007_S%c3%a6tre-fjordutsikt_f%c3%b8resegn.pdf	
Delarealer	Delareal	106 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	f_SKV4
	Delareal	329 m ²
	Formål	Parkering
	Feltnavn	f_SPA2
	Delareal	117 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_SVT
	Delareal	761 m ²
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	BBB1
	Delareal	523 m ²
	RPHensynsonenavn	H310_3
	Faresone	Ras- og skredfare
	Delareal	231 m ²
	RPHensynsonenavn	H450_
	RPInfrastruktur	Rekkefølgekrav grønnstruktur

Delareal	10 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_SKV3
Delareal	59 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_SF2
Delareal	31 m ²
RPHensynsonenavn	H140_
RPSikring	Frisikt
Delareal	18 m ²
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_BRE
Delareal	566 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_SPA1
Delareal	231 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK
Delareal	624 m ²
Formål	Boligbebyggelse, blokker
Feltnavn	BBB2

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1520-11/21, Hagevegen 48B, 6152 ØRSTA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Risiko
Skredfaresoner	13.07.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.07.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

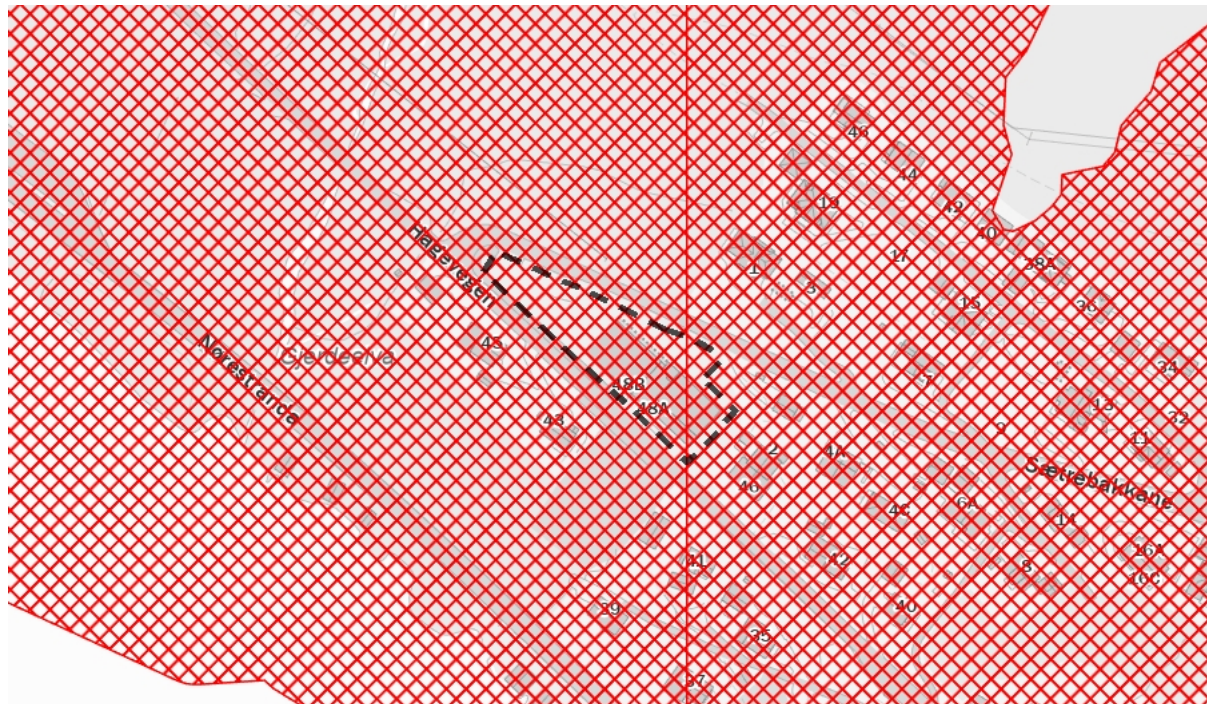
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Flomfaresoner	13.07.2026	Ikke funnet	0 km
Forurensset grunn	13.07.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.07.2026	Ikke funnet	1.5 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.07.2026	Ikke funnet	0.15 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.09 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 22.06.2026

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

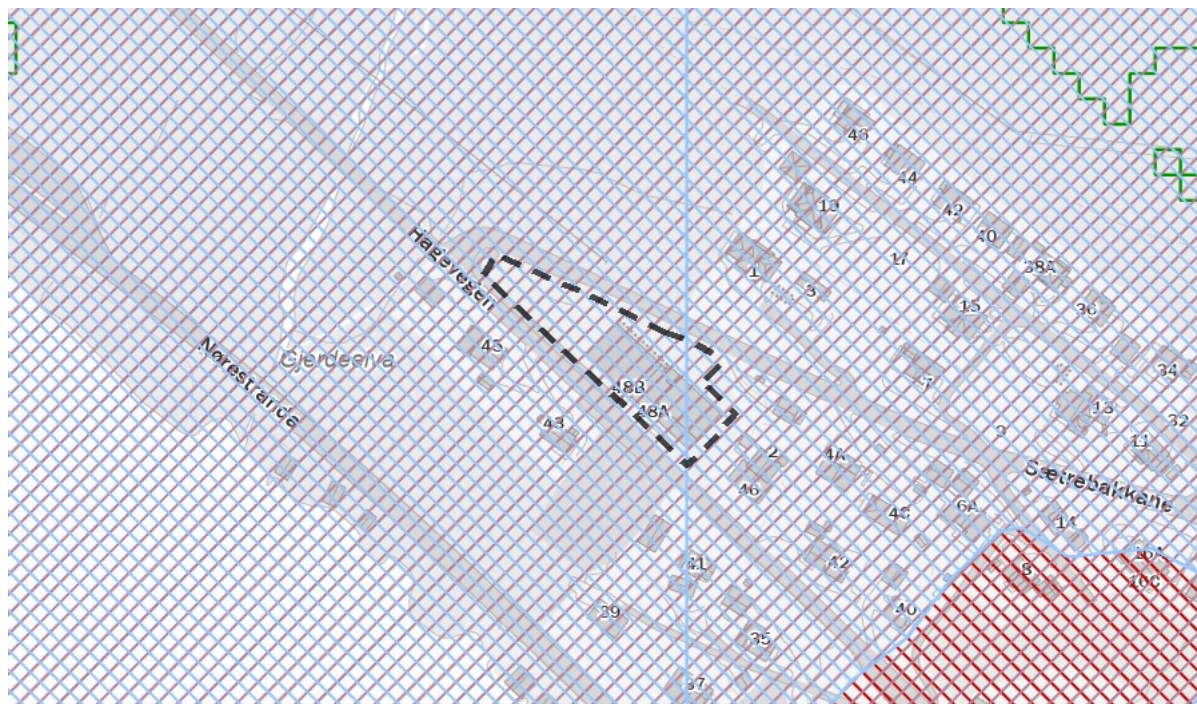
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt **S2 med skogeffekt**



Tegnforklaring

	Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 01.04.2025

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løснеområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

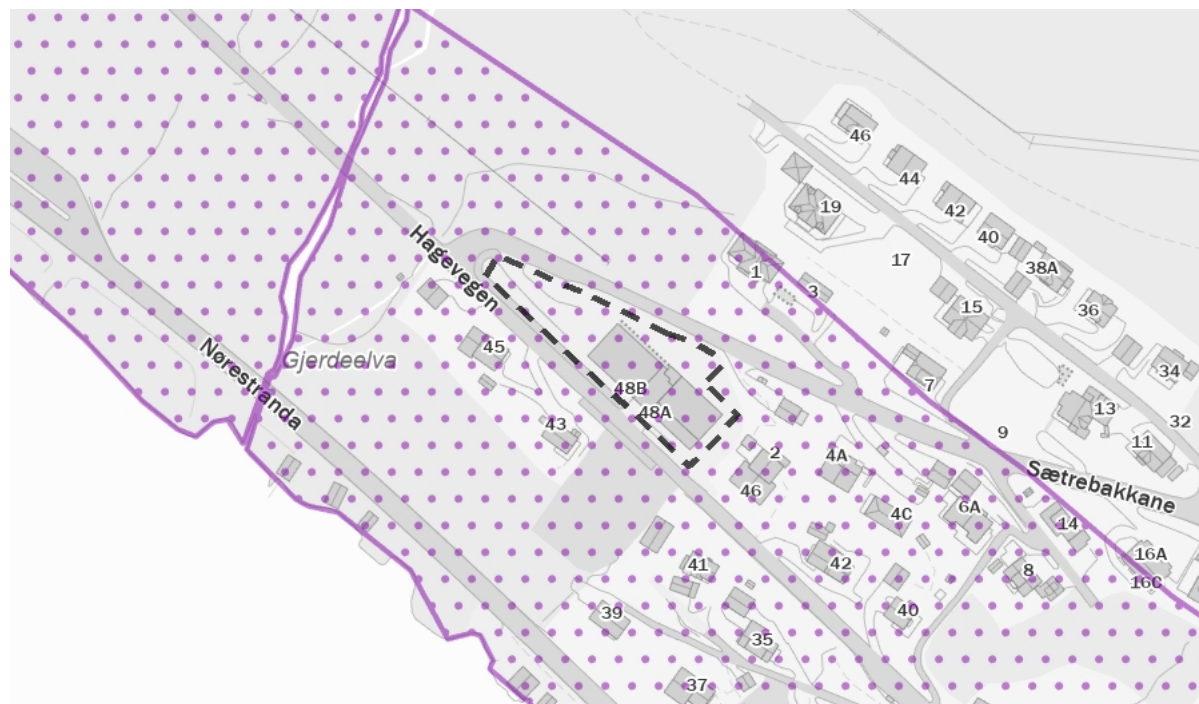
Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løснеområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.07.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.07.2026

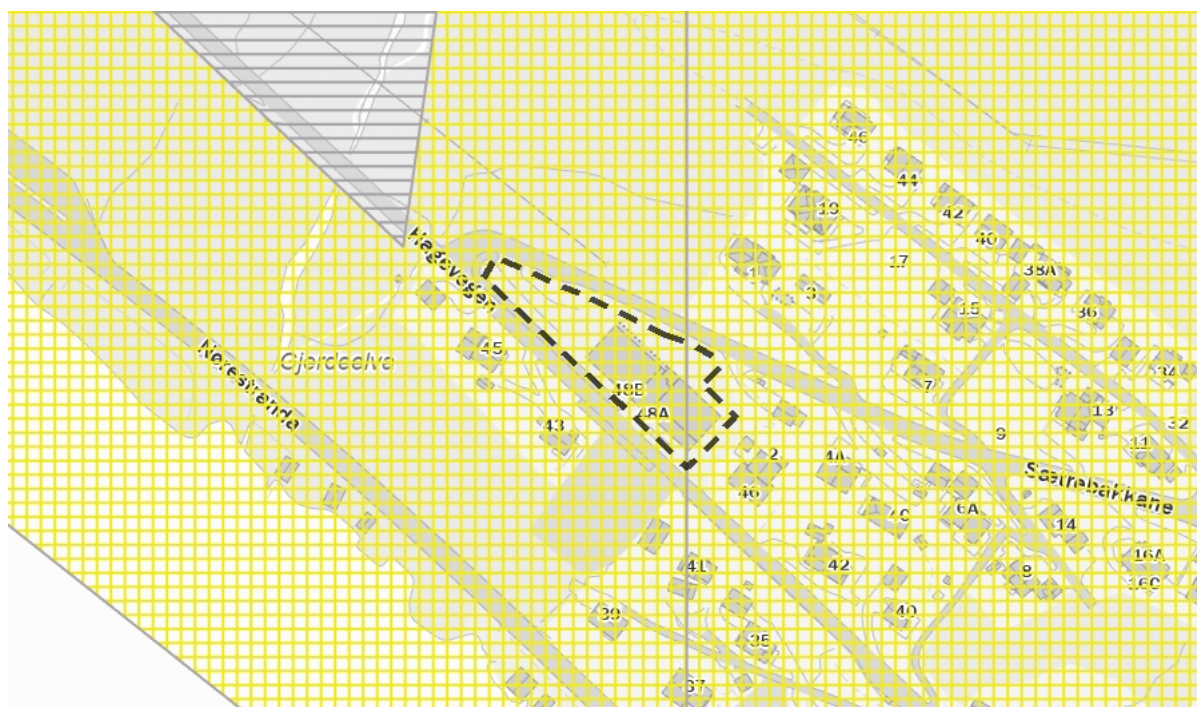
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

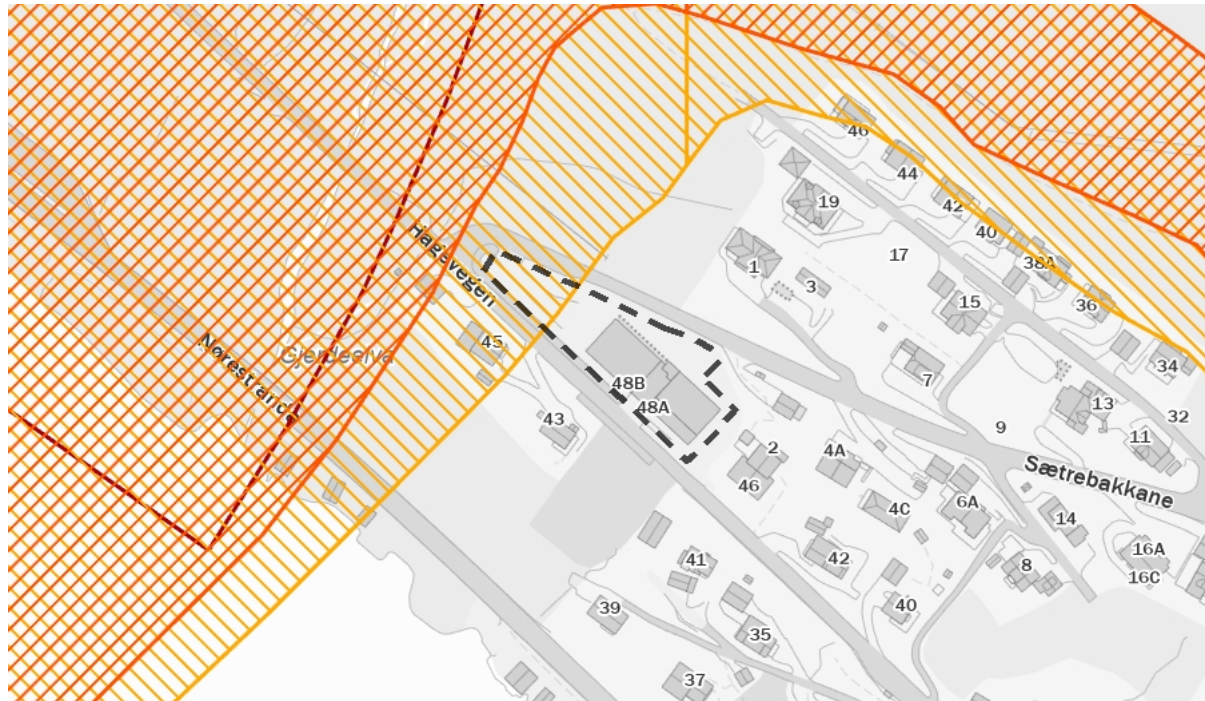
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Skredfaresoner

Sist sjekket: 13.07.2026

Gjentaksintervall for skred	Ikke faresone	5000 år	1000 år	100 år
-----------------------------	---------------	---------	---------	--------



Tegnforklaring

 Gjentaksintervall 100 år

 Gjentaksintervall 1000 år

 Gjentaksintervall 5000 år

Beskrivelse

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr. Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred.

Dataene egner seg for bruk innen planlegging, samfunnssikkerhet og beredskap. Sammenliknet med aktsomhetskart, er faresonekart mer detaljerte. På faresonekart er faren undersøkt næyere ved hjelp av befaringer, modeller og målinger. Faregraden er kvantifisert med opplysninger om gjennomsnittlig årlig sannsynlighet eller gjentaksintervall for den eller de faretypene som kartet omhandler. Faresonene viser soner med ulike årlige sannsynlighet/gjentaksintervall for den aktuelle faren, ofte med de samme sannsynlighetene som er gitt for de ulike trygghetsklassene i byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.05.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/14	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	19.05.2021 19.05.2021	21/1470	Tinglyst 29.05.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEILIGHETSBYGG AS S917188920	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Øyvind Dalseth, Hagevegen 48A 6152 ØRSTA	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagevegen 48B	H0103	11/21/0/1	127,5	4	1	1	Kjøkken

Adresse**Vegadresse: Hagevegen 48 B****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	6152 ØRSTA	Kirkesogn	08020301 Ørsta
Grunnkrets	203 Mork-Vinjevoll	Tettsted	6081 Ørsta
Valgkrets	1 SENTRUM KRINS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300866309		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Igangsettingstillatelse (IG)	12.05.2021

1: Bygning 300866309: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Igangsettingstillatelse 12.05.2021**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1038
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1038
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1644
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1644
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	584
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.03.2021	19.04.2021	
Igangsettingstillatelse	12.05.2021	03.06.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagevegen 48B	H0103	11/21/0/1	127,5	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	266	0	266	282	0	282
H02	3	372	0	372	389	0	389
H01	3	372	0	372	389	0	389
U01	0	28	0	28	584	0	584

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 11/21

Bruksnavn	SOLSTAD II	Beregnet areal	2821.6
Etablert dato	31.10.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:

☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6900888.66	348081.83		Ja	2821.6	Hjelpelinje vegkant (VE)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 21	Kommune:	1520 Ørsta
Adresse:		Grunnkrets:	203 Mork-Vinjevoll
Veiadresse:	Hagevegen 48 A, gatenr 7065	Valgkrets:	1 Sentrum Krins
	6152 Ørsta	Kirkesogn:	8020301 Ørsta
Oppdatert:	19.05.2021	Tettsted:	6081 Ørsta
Veiadresse:	Hagevegen 48 B, gatenr 7065		
	6152 Ørsta		
Oppdatert:	19.05.2021		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solstad II	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.10.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	2 821,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 19.05.2021	Etablert/Endret	1520/11/21	0,0
	Matrikkelført: 19.05.2021	Etablert/Endret	1520/11/21/0/1	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/2	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/3	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/4	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/5	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/6	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/7	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/8	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/9	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/10	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/11	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/12	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/13	0,0
		Etablert/Endret	1520/11/21/0/14	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.05.2021	Berørt	1520/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 12.05.2021	Berørt	1520/11/21	0,0
		Berørt	1520/11/90	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 12.05.2021	Avgiver	1520/11/90	-32,2
	Matrikkelført: 12.05.2021	Berørt	1520/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1520/11/96	0,0
		Mottaker	1520/11/21	32,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.05.2021	Berørt	1520/11/21	0,0
	Matrikkelført: 12.05.2021	Berørt	1520/11/90	0,0
		Berørt	1520/11/96	0,0
		Berørt	1520/11/145	0,0
Sammenslåing	Forretning: 23.02.2021	Avgiver	1520/11/25	-942,8
	Matrikkelført: 18.02.2021	Avgiver	1520/11/100	-601,2
		Avgiver	1520/11/107	-102,4
		Avgiver	1520/11/150	-131,8
		Mottaker	1520/11/21	1 778,1
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.09.2011	Avgiver	1520/11/90	-131,7
	Matrikkelført: 17.10.2011	Berørt	1520/11/21	0,0
		Berørt	1520/11/96	0,0
		Berørt	1520/11/107	0,0
		Berørt	1520/11/151	0,0
		Mottaker	1520/11/150	131,8
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.09.2011	Avgiver	1520/11/21	-131,8
	Matrikkelført: 14.10.2011	Berørt	1520/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1520/11/90	0,0
		Mottaker	1520/11/151	131,9
Skylddeling	Forretning: 31.10.1953	Avgiver	1520/11/6	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1520/11/21	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

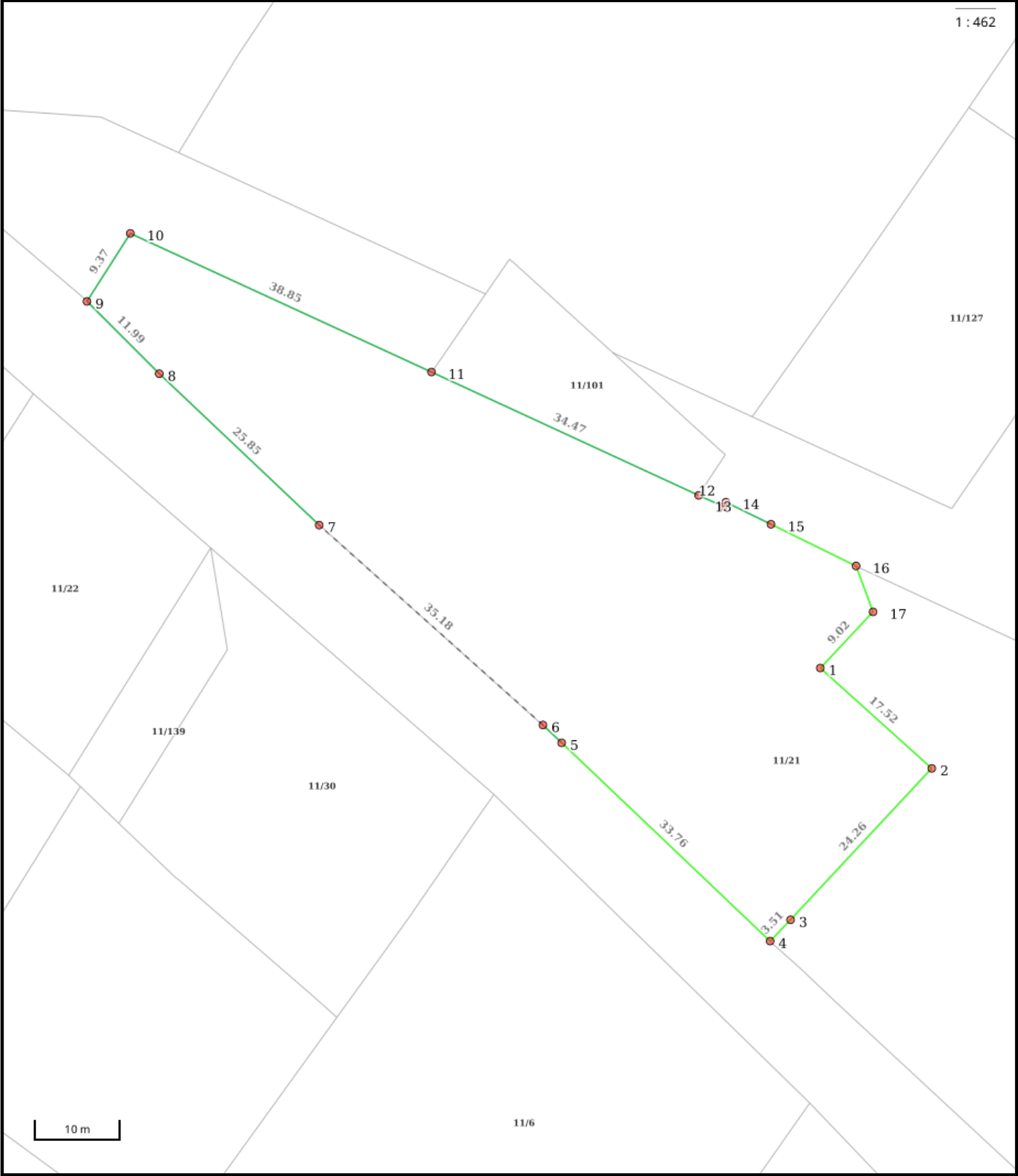
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 821,60m² Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 900 899,89	348 086,45	17,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 900 889,42	348 100,50	24,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 900 870,21	348 085,69	3,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 900 867,43	348 083,55	33,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 900 888,40	348 057,09	3,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 900 890,20	348 054,66	35,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 900 911,15	348 026,40	25,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 900 927,12	348 006,07	11,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 900 934,79	347 996,86	9,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 900 943,12	348 001,15	38,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 900 930,22	348 037,80	34,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 900 918,76	348 070,31	3,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 900 917,70	348 073,33	0,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 900 918,21	348 073,60	5,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 900 916,18	348 079,10	11,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 900 912,17	348 089,53	5,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 900 907,03	348 091,96	9,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



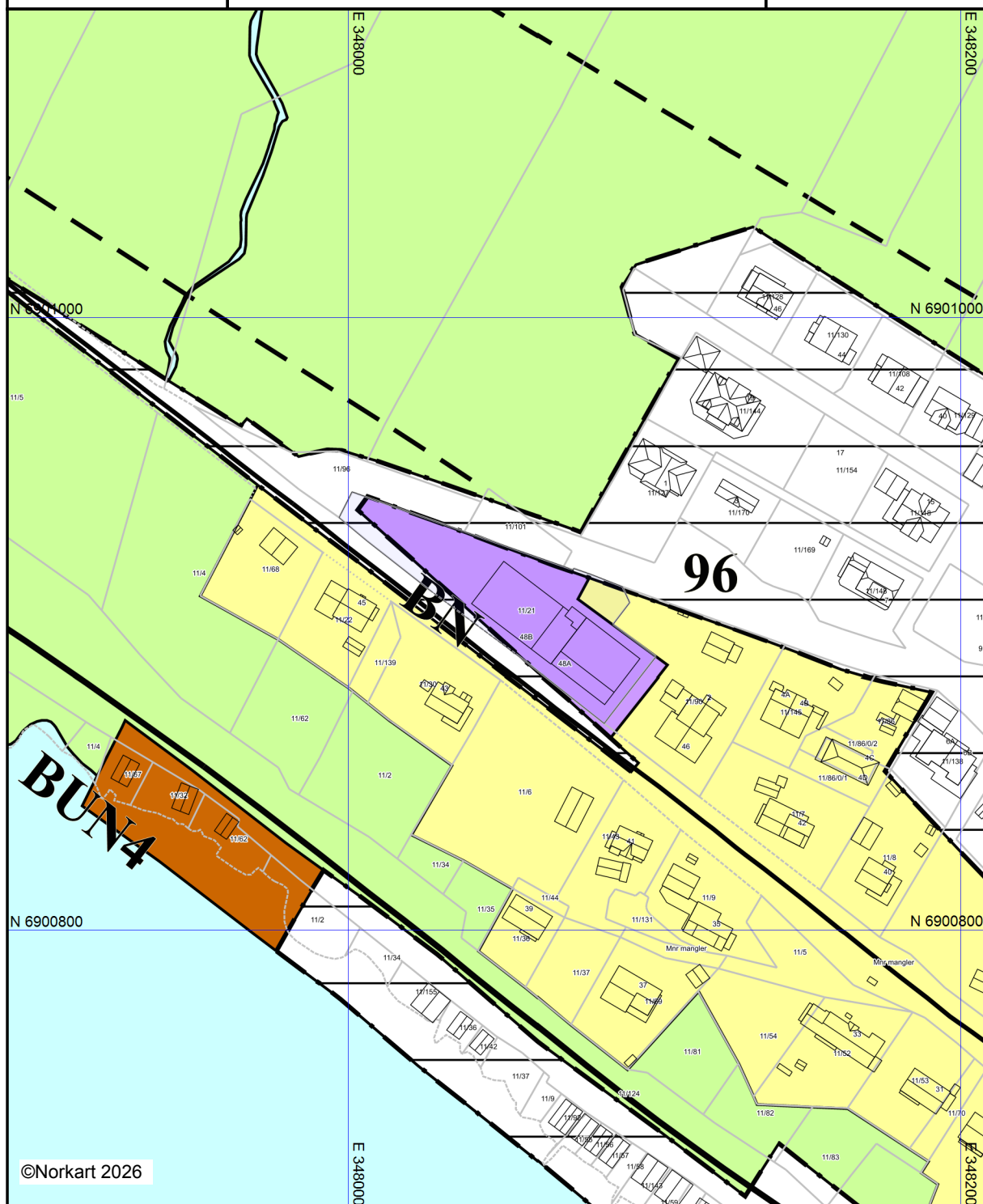
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/21/0/1
Adresse: Hagevegen 48B
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

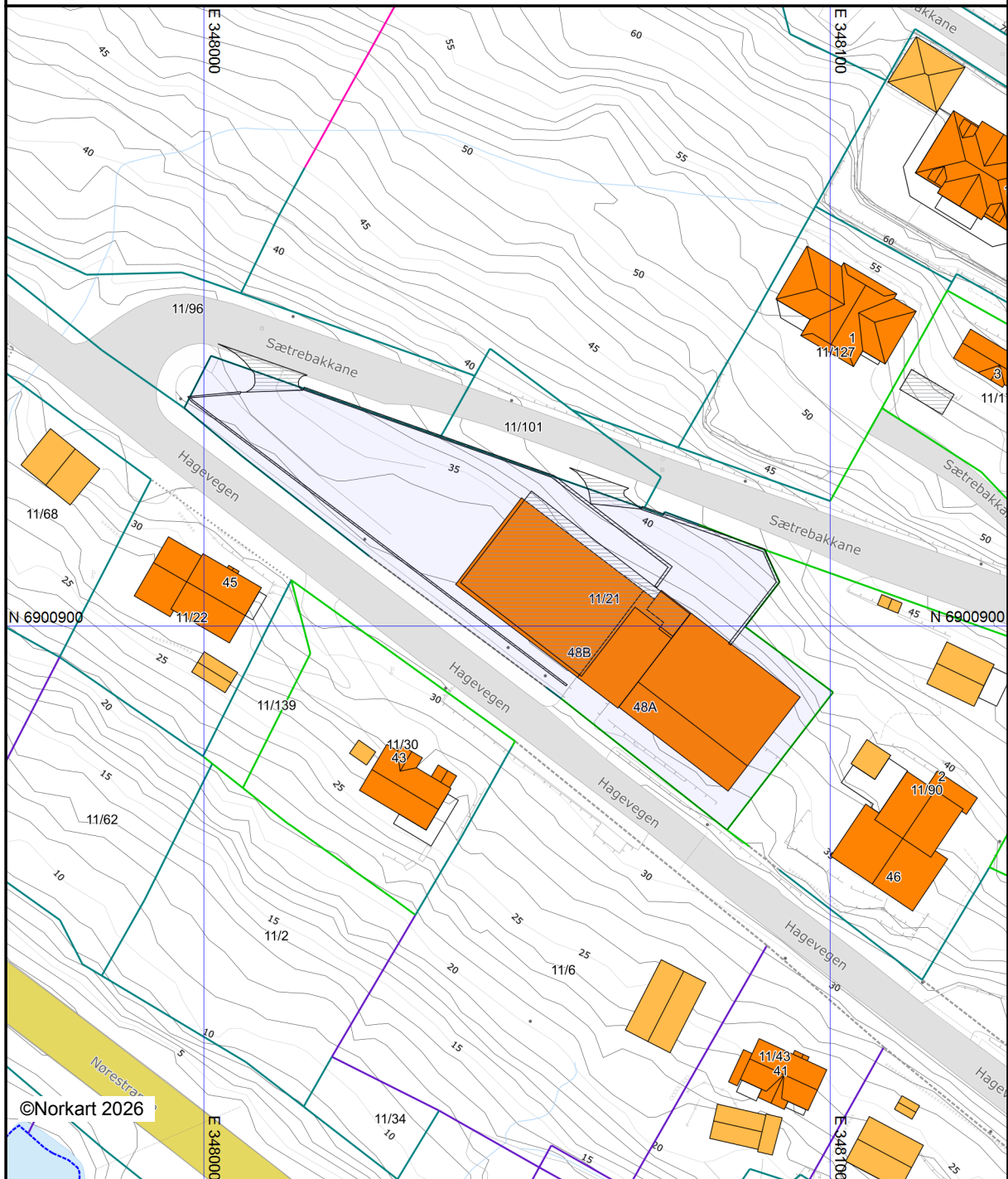
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Farled - nåværende

Ahc Kommune(del)plan - påskrift



Eiendom: 11/21/0/1
Adresse: Hagevegen 48B
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000



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

Eiendomskart for eiendom 1520 - 11/21//1



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 821,60 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6900888,66	Øst	348081,83

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6900867,43	348083,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,76	
2	6900870,21	348085,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,51	
3	6900889,42	348100,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,26	
4	6900899,89	348086,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,52	
5	6900907,03	348091,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,02	
6	6900912,17	348089,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,69	
7	6900916,18	348079,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,17	
8	6900918,21	348073,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,86	
9	6900917,7	348073,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,58	
10	6900918,76	348070,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,20	
11	6900930,22	348037,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,47	
12	6900943,12	348001,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,85	
13	6900934,79	347996,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,37	
14	6900927,12	348006,07	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,99	
15	6900911,15	348026,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,85	
16	6900890,2	348054,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,18	
17	6900888,4	348057,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	

Kommune: 1520 Ørsta

Eiendom: 1520/11/21/0/0

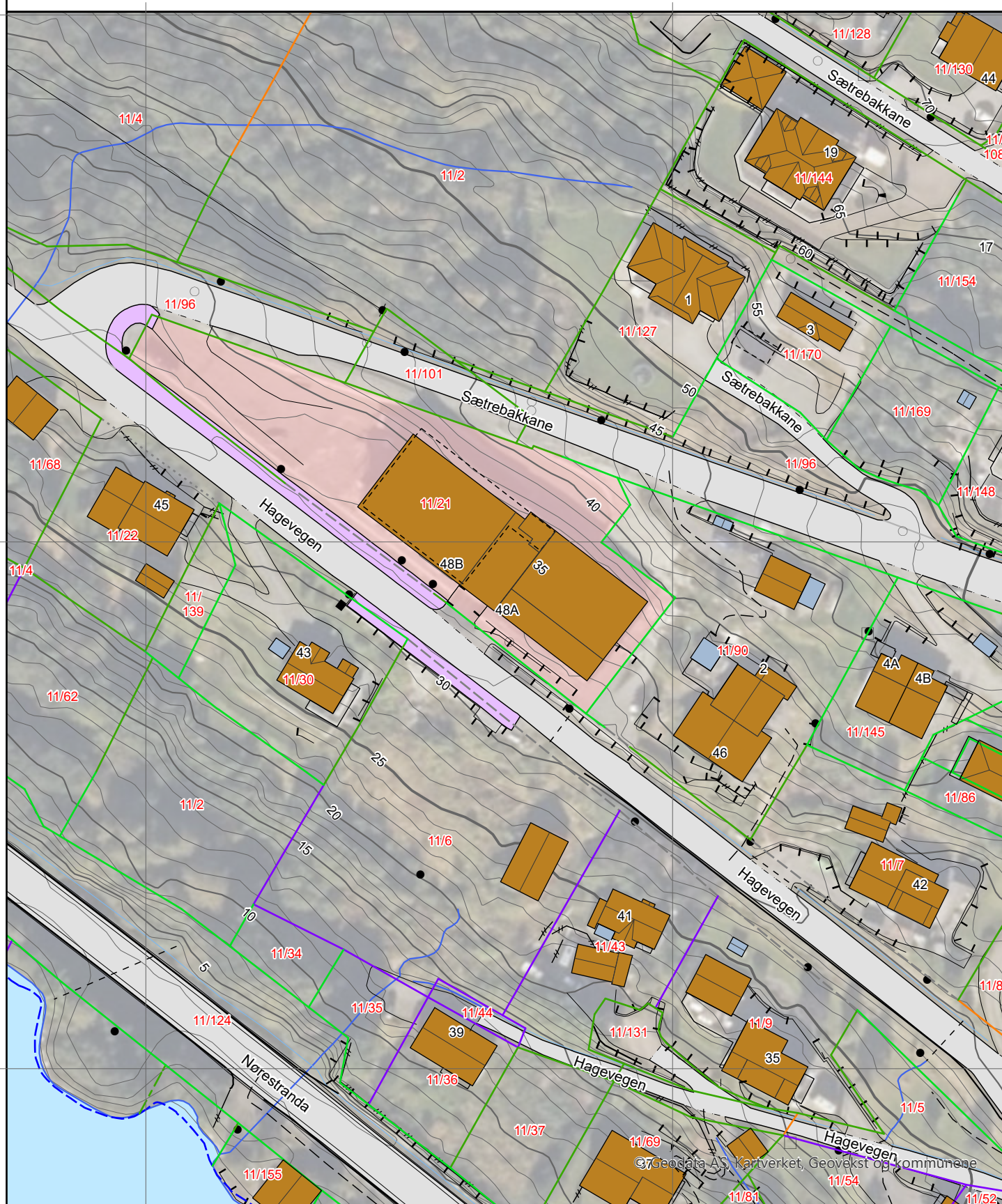
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — 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 |



Målestokk 1:1000

Dato: 21.7.2026



0 25 50 m

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

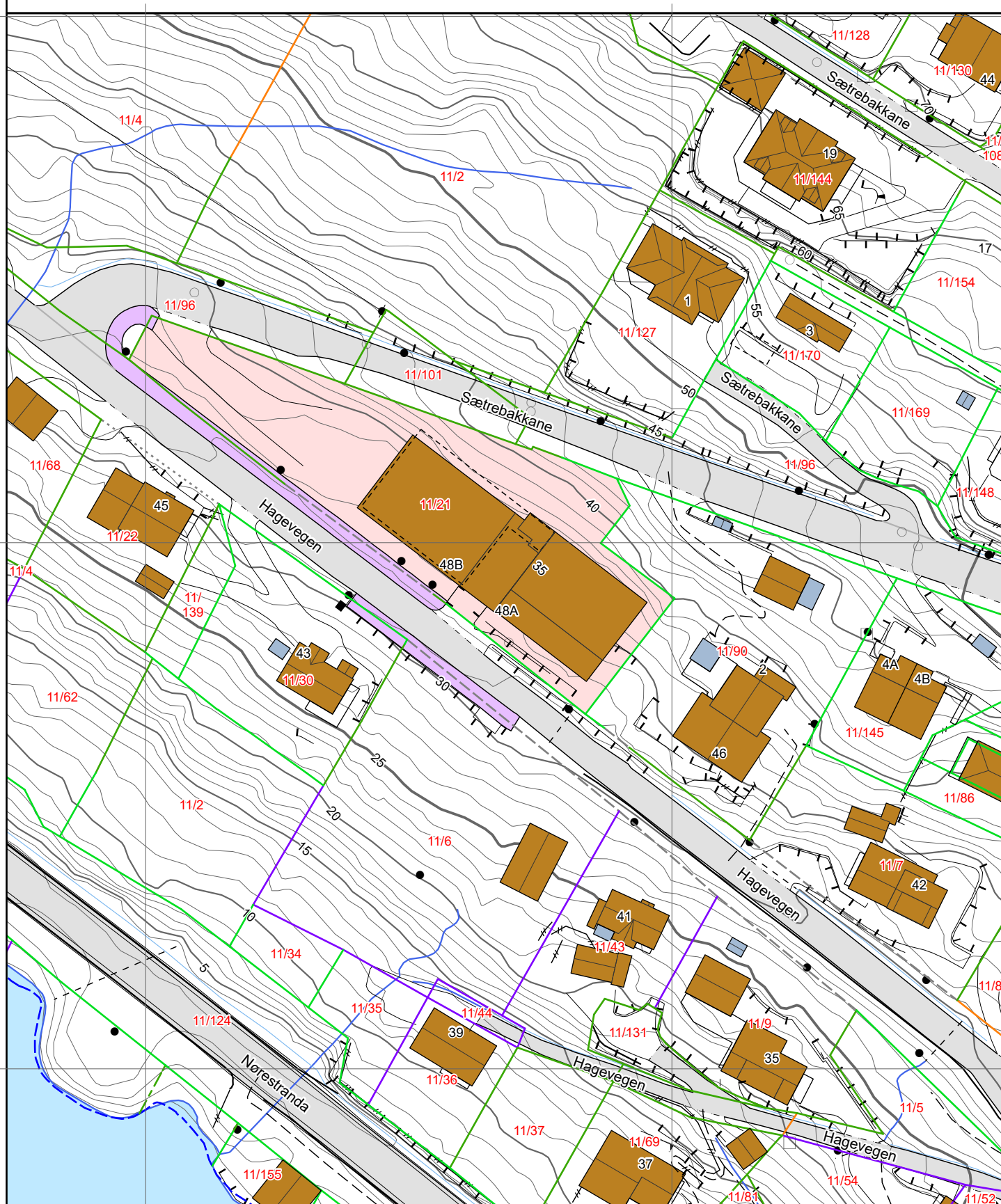
Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/11/21/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — 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 |



Målestokk 1:1000
Dato: 21.7.2026



0 25 50 m

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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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