

SMIEBAKKANE 7

Horisontaldelt tomannsbolig over 4 plan.
Sentralt og flott beliggenheit



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL SMIEBAKKANE 7

Hel tomannsbolig beliggende på Mo i Ørsta. Boligen ligger i etablert/nyere boligfelt og grenser mot LNF areal mot sør og leikeplass/friområde mot vest. Kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner. Normalt gode lys/utsynsforhold.



FAKTA

Adresse Smiebakkane 7,
6154 ØRSTA

Prisantydning Kr 3 240 000,-

Omkostninger Kr 82 700,-

Totalpris kr 3 322 700,-

BRA/P-rom 322/253kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Tomannsbolig

Byggeår 1926

Tomt 1115.3 kvm eiet

Parkering På egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Smiebakkane 7

Her finn du denne boligen over 4 plan som er registrert i matrikkelen som godkjent horisontaldelt tomannsbolig.

Eigedomen ligg skjerna til i område med lite trafikk samtidig som du har kort veg inn til sentrum.

Mange valgmuligheiter med boligen:

Du kan benytte heile sjølv, ein kan bu i eine delen og leige ut den andre, eller benytte den som utleigebolig i din portefølje.

Ta kontakt med meklar for meir informasjon eller avtale om visning.

Oppdragsnr.

01019324

Eiendom

Smiebakkane 7, 6154 ØRSTA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 574 i Ørsta kommune.

Eier

John Kåre Mo

Prisantydning

Kr 3 240 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 82 700,-

Prisantydning kr 3 240 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 81 000,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 322 700,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 3 240 000,-

+ Totale omkostn. kr. 82 700,-

= sum kr. kr 3 322 700,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 3 000 000,-

Boligtype

Tomannsbolig

Eierform

Eiet

Innhold

Hel tomannsbolig over 4 plan og inneholder følgende:

Kjeller:

Kontor og lagerrom/grovkjeller.

1.etasje:

Entré til andre etasje, entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

2.etasje:

2 ganger, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Loft:

Loftstue og 2 soverom.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 322kvm

P-rom 253kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

6

Byggeår

Byggeår: 1926 i følge Ørsta kommune.

Standard

INNVENDIG:

Overflater leilighet andre etasje og loft:

På gulva er det trebordsgulv, parkett og vinylbelegg.

Det er trepanel og panel-imiterte plater på vegg. I innvendige tak/skråtak er det trepanel og himlingsplater.

Overflater kjeller:

Kjeller er med betonggulv(deler med overliggende sponplategulv) og med synlige murer, bjelkelag mot etasje over. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Overflater leilighet første etasje:

Det er parkett og gulvbelegg på gulva. Veggene er med trepanel og malte panel-imiterte plater, det er himlingsplater i innvendig tak, deler av himlingskonstruksjon i følge eier med gipsplater og lydbøyler, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Gipsplater og avrettingsmasse er i følge eier brukt på stue/kjøkken hovedetasje. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. NGU sine kart oppgir "Moderat til lav" aktsomhet i området.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspiper med innsatte røykrør i rustfritt stål fra 2020, jf dokumentasjon fra Bullmann AS/Malia Ørsta. Det er feieluker på loft, sotluker i kjeller. Ildsteder i første og andre etasje.

Trapp:

Boligen har ubehandla stedbygd tretrapp til loft. Rekkverk med stående spiler. Mellom entre første etasje og til andre etasje er det tretrapp med lakkerte trinn.

Dører:

Boligens andre- og loftsetasje har malte og lakka fyllingsdører. I utleiedel/hovedetasje har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

KJØKKEN:

Kjøkken andre etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeplate og overskap og på parti av benkeplate ved siden av komfyr. Det er plass for kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut. Det er montert 20 liters varmtvannstank i benk under vask.

Kjøkken første etasje:

Kjøkkenet i leilighet første etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplatene er av laminat og heltre, det er nedfelt vaskekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Glassplate over komfyr og bak vask. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/fryseskap. Ventilator med kullfilter, elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Komfyrvakt er montert.

VÅTROM:

Bad andre etasje:

Badet i andre etasje/hoveddel er med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler(ikke påslått/kaldt befaringsdagen), i følge eier godkjent våtromsbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med dusjvegger i hjørneløsning, servant, speil m/overlys, veggmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom andre etasje:

Det er bygd vaskerom i andre etasje med vinylbelegg på gulv, veggbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/trommel. Naturlig ventilasjon med veggventil. Rommet er åpent mot resten av gang, kun avgrensa med oppkant i gulv.

Bad/vaskerom første etasje:

Bad i første etasje opplyst være fra andre halvdel av 1980-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater(dusjsone) på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning med mørk plate/servant, underliggende skuffer/skap, veggskap, speil med overlys. Det er gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger i hjørneløsning. Badet har panelovn som varmekilde. Elektrisk avtrekksvifte.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimerer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type,

eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

UTVENDIG:

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Boligen har taktekking med steinbelagte metallpanner. Det er asfalttakshingel på takoverbygg over inngangsparti. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Pipebeslag i plastbelagt aluminium. Stige for feier i metall.

Konstruksjon og fasade:

Boligens veggkonstruksjoner er en kombinasjon av tømmerkonstruksjon og bindingsverk, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse. Utvendig har boligen liggende bordkledning, eier opplyser at det er vindtette asfaltimpregnerte plater og liggende papp i konstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har i følge eier malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet og malte trevinduer med koblet glass fra 1980-tall. Det er takvindu med 2-lags glass i loftstue(2000, produksjonsdato).I kjeller er det eldre malte trevindu med enkle glass.

Dører:

Boligens boenheter har ytterdører med 2-lags glass og malte altandører med 2-lags glass. I kjeller er det enkel dør mot nord(eier opplyser om at ny dør er innkjøpt for montering) og nyere malt ytterdør mot sør.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan i begge etasjer med tilkomst fra stuene. Altan er oppbygd med søyler/bjelkeløsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Altanen er overbygd med takutstikk, synlige sperrer og taktro/taktekking. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stående bord, toppbord.

Utvendige trapper:

Det er betongtrapp mot nord, murkant i betong mellom trapp og terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Varmepumper:

Begge leilighetene har luft-til-luft varmepumper.

Varmtvannstanker:

Varmtvannstankene for leiligheten er på ca. 200 liter, med fast tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken på kjøkken andre etasje er på 20 liter.

Elektrisk anlegg:

Boligens elektriske anlegg er med automatsikringer og fornya inntak og sikringsskap, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelser.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Basert på byggeåret kan man regne med at metodene for fuktsikring av bygningen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger. Om fuktsikring er helt fra byggeår, kan steinsetting langs murer/steingrøfter være det som er av fuktsikring. Eier opplyser at nedløp fra takrenner mot sør går i drenerør fra ca år 2000, at nedløp fra takrenne mot nord går rett i plen og at han etter påbygg mot nord-øst i hele husets lengde ikke har oppdaga inntrenging av overflatevann i kjeller.

Fundamenter og grunnmur:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong/sparesteinsmur og mur i betongstein.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrånende terreng, der det er planert ut bak boligen med grusa plass.

Utvendige vann og avløpsrør:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Eier/utførende

entreprenør opplyser at avløpsrør er kobla til offentlig avløp, at det er stakepunkt ved hushjørne sør/øst, at vannledning til stoppekran kjeller blei lagt i 1985 og at det er stoppekran ute i veiskulder mellom grusplass/tun og veien "Smiebakkane".

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

På egen tomt.

Beliggenhet

Hel tomannsbolig beliggende på Mo i Ørsta. Boligen ligger i etablert/nyere boligfelt og grenser mot LNF areal mot sør og leikeplass/friområde mot vest. Kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner. Normalt gode lys/utsynsforhold.

Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/annonse.

Grunnarealer

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grusa tun/vei og plen/grøntareal.

Tomteareal: 1115,3 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Det er varmekabler på bad i 2.etasje, det er luft-til-luft varmepumpe i begge leilighetene.

Energimerking

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 15 795,- pr år pr 2023

Avgiften gjelder for vatn, avløp, feiing og eieendomsskatt.

Årsprognose for 2024 er kr 19 390,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 4406,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 2 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert

tjeneste. Ørsta kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Tilbehør

Dersom annet ikke er opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkken som er inkludert i handelen.

Diverse

LOVLIGHET

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger mottatt fra kommunen datert 05.10.84 avviker fra dagens løsning. Det er i dag separate innganger for de to boenhetene, videre er det endra planløsninger både på første og andre etasje. Lofts- eller kjelleretasje fremkommer ikke på tegninger fra 1984. Det er gjort fasadeendringer som innsetting av altandør loft, tilbygd takoverbygg og altan sørvest, utvida takoverbygg ved innganger.

Boligen er registrert som tomannsbolig i eiendomsregisteret. Løsningen med separate innganger for leilighetene er ikke søkt om, slik endring er søknadspliktig. Anbefaler ta kontakt med kommunen for veiledning/avklaring.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonge
- Innvendig > Overflater - utleiedel/hovedetasje
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Innvendige dører - utleiedel/hovedetasje
- Innvendig > Andre innvendige forhold

- Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Første etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjøkken andre etasje
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet første etasje
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1520/18/574:

08.10.1850 - Dokumentnr: 900020 - Skjønn
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1854 - Dokumentnr: 900026 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1860 - Dokumentnr: 900020 - Skjønn
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1869 - Dokumentnr: 900049 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1869 - Dokumentnr: 900050 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1881 - Dokumentnr: 900070 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1902 - Dokumentnr: 900049 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1910 - Dokumentnr: 900076 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1910 - Dokumentnr: 900075 - Bestemmelse om beiterett
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1915 - Dokumentnr: 901560 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver
Ørsta El.verk.
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar:
TUSSA NETT AS
25.01.1932 - Dokumentnr: 901570 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar:
TUSSA NETT AS

08.02.1936 - Dokumentnr: 233 - Utskifting
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1943 - Dokumentnr: 1113 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1945 - Dokumentnr: 98 - Utskifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1952 - Dokumentnr: 61 - Skjønn
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1955 - Dokumentnr: 2948 - Skjønn
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1958 - Dokumentnr: 30 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1959 - Dokumentnr: 302 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1960 - Dokumentnr: 3206 - Bestemmelse om
vannledn.
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1962 - Dokumentnr: 187 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1962 - Dokumentnr: 3640 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1963 - Dokumentnr: 2252 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1979 - Dokumentnr: 3434 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:164
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1985 - Dokumentnr: 250 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 494 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1992 - Dokumentnr: 1309 - Jordskifte
Jordskiftesak nr.25/84 - krav om bruksordning på
Mosætra.
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1998 - Dokumentnr: 509 - Jordskifte
Sak 2/1995 Ørstavassdraget
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2017 - Dokumentnr: 77685 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:528
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2024 - Dokumentnr: 1807152 - Rett til utskilt
tomt
Rettighetshaver: Strømmen Kathrine
Fnr: 240791 40801
Rettighetshaver: Strømmen Kim Helge
Fnr: 211087 35713
Rettighetshaver: Strømmen Stian
Fnr: 230293 33505
Overført fra: Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2024 - Dokumentnr: 2005721 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:18 Bnr:11
Elektronisk innsendt

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Vegadkomsten er sikret gjennom rettigheter, se
tinglyste /andre forhold.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og
avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller
ferdigattest i Ørsta kommunes arkiv.
Boligen er oppført i ca. 1926, noe som er før
bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og
det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er
mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger tegninger fra 05.10.1985 i Ørsta
kommunes arkiv. Det er i dag separate innganger for
de to
boenhetene, videre er det endra planløsninger både
på første og andre etasje.
Lofts- eller kjelleretasje fremkommer ikke på
tegninger fra 1984. Det er gjort fasadeendringer som
innsetting av altandør loft, tilbygd takoverbygg og
altan sørvest, utvida takoverbygg ved innganger.

Boligen er registrert som tomannsbolig i eiendomsregisteret. Løsningen med separate innganger for leilighetene er ikke søkt om, slik endring er søknadspliktig. Anbefaler ta kontakt med kommunen for veiledning/avklaring.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Reguleringsplan for Smiebakkane", planid RTK-0911 for oppslag.

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen grenser på sørside til område regulert for kommunal vei, se reguleringsplan for mer informasjon.

Takst utført av

Karl Anders Bjørdal i Storetind AS

Innbo og løsøre

Det henvises til standardisert oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og vedlagte løsoreliste. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i løsorelisten som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklærings skjemaet:
6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

- Ja.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja.

- Beskrivelse:

2019, Faglært, Lagt om inntak, nytt skap i kjellar. Flytta alle kursar for kjellar til skap kjellar. Bytta skap og sikringer i skap zetg. Nye stigara fraskap kjellar til skap 1 og 2 et, Tussa Installasjon AS.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja.

- Beskrivelse:

2019, Faglært, skifte avløpsrør i kjellar, ØB Rør.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja.

- Beskrivelse:

Begge piper er restaurert med stålinsats av Malia i Ørsta. Rapport om arbeidet er registrert hos Ørsta kommune.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja.

27. Er det utført radonmåling?

- Ja.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom egedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om egedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom egedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert egedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje egedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av egedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder,

selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Søre Sunnmøre

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

03.01.2025

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

I forbindelse med salget, har selger tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Denne forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven (begrenset oppad til kr 14.000.000,-)

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist. Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud. Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand. Alle som har lagt inn bud på eigedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.





















Egenerklæring

Smiebakkane 7, 6154 ØRSTA

18 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smiebakkane 7	Smiebakkane 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1984

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Frå september 1984 til desember 2023

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16, 103661

Informasjon om selger

Hovedselger

Mo, John Kåre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt om inntak, nytt skap i kjellar. Flytta alle kursar for kjellar til skap kjellar. Bytta skap og sikringer i skap 2etg. Nye stigara fraskap kjellar til skap 1 og 2 et

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tussa Installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte avløpsrør i kjellar

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ØB Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Begge piper er restaurert med stål-innsats av Malia i Ørsta. Rapport om arbeidet er registrert hos Ørsta kommune

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94145287

Egenerklæringsskjema

Name

Mo, John Kåre

Date

2024-10-18

Identification

 Mo, John Kåre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mo, John Kåre

18/10-2024
10:41:12

BANKID

Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig:

 Smiebakkane 7, 6154 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 18, bnr. 574

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 21552-1147

Referansenummer: RL1906

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig med to leiligheter på Mo i Ørsta, boligen er på fraskilt tomt på tidligere gårdsbruk, tilkomst fra nyere privat vei i tilknytning til etablert boligfelt.

Det er avdekt avvik med tilstandsgrad 2 og 3, viser til de ulike pkt. for nærmere beskrivelse. Det er også bygningsdeler som har høy alder ut i fra forventet varighet på de ulike bygningsdelene, se nærmere under "konstruksjoner". Det må kunne forventes at det vil fremkomme avvik/feil/skjevheter etc ved åpning av konstruksjoner/riving/renovering. Utover avvik er det i boligen også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. opprinnelig byggeår 1926, på/ombygging 1952 og senere oppgraderinger.

I tillegg til kostnader med å lukke avvik, vil det være behov for påkostninger for renovering og oppgraderinger om man ønsker å støtte dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner etc.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befarings, egne vurdering og oppmålinger

Hel tomannsbolig: - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Boligen har taktekkning med steinbelagte metallpanner. Det er asfalttakshingel på takoverbygg over inngangsparti.

Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Pipebeslag i plastbelagt aluminium. Stige for feier i metall.

Konstruksjon og fasade:

Boligens veggkonstruksjoner er en kombinasjon av tømmerkonstruksjon og bindingsverk, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse. Utvendig har boligen liggende bordkledning, eier opplyser at det er vindtette asfaltertimpregnerte plater og liggende papp i konstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har i følge eier malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet og malte trevinduer med koblet glass fra 1980-tall. Det er takvindu med 2-lags glass i loftstue(2000, produksjonsdato).I kjeller er det eldre malte trevindu med enkle glass.

Dører:

Boligens boenheter har ytterdører med 2-lags glass og malte altandører med 2-lags glass. I kjeller er det enkel dør mot nord(eier opplyser om at ny dør er innkjøpt for montering) og nyere malt ytterdør mot sør.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan i begge etasjer med tilkomst fra stuene. Altan er oppbygd med søyler/bjelkeløsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Altanen er overbygd med takutstikk, synlige sperrer og taktro/taktekking. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stående bord, toppbord.

Utvendige trapper:

Det er betongtrapp mot nord, murkant i betong mellom trapp og terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater leilighet andre etasje og loft:

På gulva er det trebordsgulv, parkett og vinylbelegg. Det er trepanel og panel-imiterte plater på vegg. I innvendige tak/skråtak er det trepanel og himlingsplater.

Overflater kjeller:

Kjeller er med betonggulv(deler med overliggende sponplategulv) og med synlige murer, bjelkelag mot etasje over. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Overflater leilighet første etasje:

Det er parkett og gulvbelegg på gulva. Veggene er med trepanel og malte panel-imiterte plater, det er himlingsplater i innvendig tak, deler av himlingskonstruksjon i følge eier med gipsplater og lydbøyler, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Gipsplater og avrettingsmasse er i følge eier brukt på stue/kjøkken hovedetasje. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre. NGU sine kart oppgir "Moderat til lav" aktsomhet i området.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspiper med innsatte røykrør i rustfritt stål fra 2020, jf dokumentasjon fra Bullmann AS/Malia Ørsta. Det er feieluker på loft, sotluker i kjeller. Ildsteder i første og andre etasje.

Trapp:

Boligen har ubehandla stedbygd tretrapp til loft. Rekkverk med stående spiler. Mellom entre første etasje og til andre etasje er det tretrapp med lakkerte trinn.

Dører:

Boligens andre- og loftsetasje har malte og lakka fyllingsdører. I utleiedel/hovedetasje har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad andre etasje:

Badet i andre etasje/hoveddel er med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler(ikke påslått/kaldt befaringsdagen), i følge eier godkjent våtromsbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med dusjvegger i hjørneløsning, servant, speil m/overlys, veggmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom andre etasje:

Det er bygd vaskerom i andre etasje med vinylbelegg på gulv, veggbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/trommel. Naturlig ventilasjon med veggventil. Rommet er åpent mot resten av gang, kun avgrensa med oppkant i gulv.

Bad/vaskerom første etasje:

Bad i første etasje opplyst være fra andre halvdel av 1980-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater(dusjsone) på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning med mørk plate/servant, underliggende skuffer/skap, veggskap, speil med overlys. Det er gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger i hjørneløsning. Badet har panelovn som varmekilde. Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet andre etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeplate og overskap og på parti av benkeplate ved siden av komfyr. Det er plass for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut. Det er montert 20 liters varmtvannstank i benk under vask.

Kjøkkenet første etasje:

Kjøkkenet i leilighet første etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplatene er av laminat og heltre, det er nedfelt vaskekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Glassplate over komfyr og bak vask. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap. Ventilator med kullfilter, elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Komfyrvakt er montert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Varmepumper:

Begge leilighetene har luft-til-luft varmepumper.

Varmtvannstanker:

Varmtvannstankene for leiligheten er på ca. 200 liter, med fast tilkobling ihht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken på kjøkken andre etasje er på 20 liter.

Elektrisk anlegg:

Boligens elektriske anlegg er med automatsikringer og fornya inntak og sikringsskap, se sjekkpunkt for nærmere beskrivelser.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Basert på byggeåret kan man regne med at metodene for fuktsikring av bygningen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger. Om fuktsikring er helt fra byggeår, kan steinsetting langs murer/steingrøfter være det som er av fuktsikring. Eier opplyser at nedløp fra takrenner mot sør går i drenerør fra ca år 2000, at nedløp fra takrenne mot nord går rett i plen og at han etter påbygg mot nord-øst i hele husets lengde ikke har oppdaga inntrenging av overflatevann i kjeller.

Fundamenter og grunnmur:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong/sparesteinsmur og mur i betongstein.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrånende terreng, der det er planert ut bak boligen med grusa plass.

Utvendige vann og avløpsrør:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Eier/utførende entreprenør opplyser at avløpsrør er kobla til offentlig avløp, at det er stakepunkt ved hushjørne sør/øst, at vannledning til stoppekran kjeller blei lagt i 1985 og at det er stoppekran ute i veiskulder mellom grusplass/tun og veien "Smiebakkane".

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	322 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hel tomannsbolig:

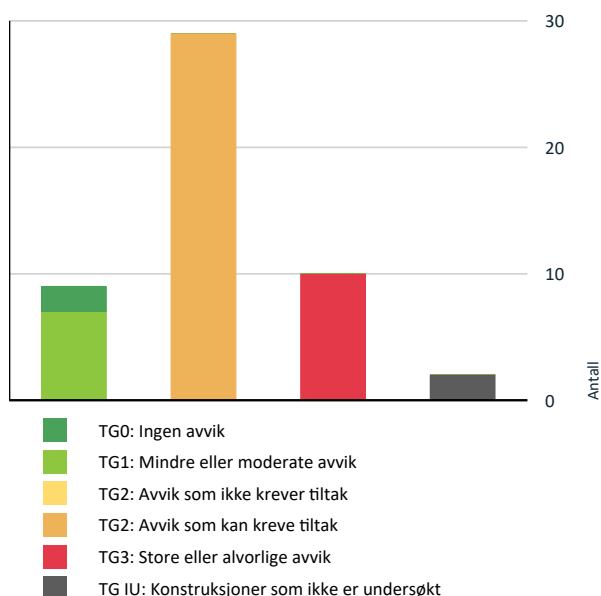
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger mottatt fra kommunen datert 05.10.84 avviker fra dagens løsning. Det er i dag separate innganger for de to boenhetene, videre er det endra planløsninger både på første og andre etasje. Lofts- eller kjelleretasje fremkommer ikke på tegninger fra 1984. Det er gjort fasadeendringer som innsetting av altandør loft, tilbygd takoverbygg og altan sørvest, utvida takoverbygg ved innganger.

Boligen er registrert som tomannsbolig i eiendomsregisteret. Løsningen med separate innganger for leilighetene er ikke søkt om, slik endring er søknadspliktig. Anbefaler ta kontakt med kommunen for veiledning/avklaring.

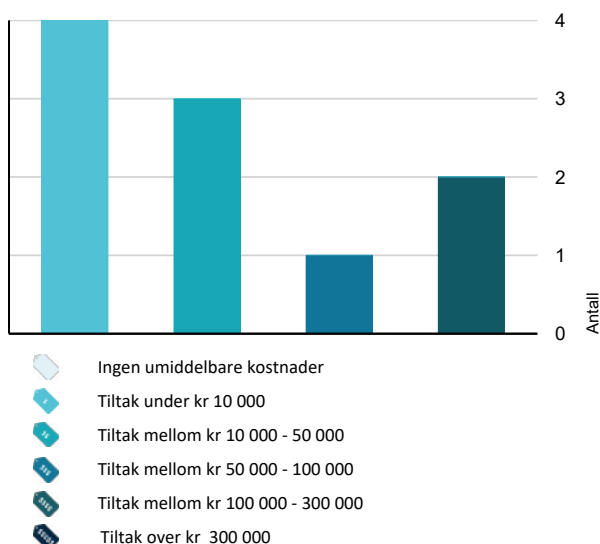
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)



























TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Innvendig > Overflater - utleiedel/hovedetasje	Gå til side	 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side	 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side	 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side		
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
 Innvendig > Innvendige dører - utleiedel/hovedetasje	Gå til side		
 Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
 Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
 Kjøkken > Første etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjøkken andre etasje	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet første etasje	Gå til side		

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG:



Byggeår
1926

Kommentar
Jf. eieropplysninger.

Anvendelse

Bolig med utleigedel. Andre etasje og loft ikke bebodd befaringsdagen, i hovedsak lagring kjeller.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Vedlikehold	Eier opplyser at bygninga blei malt i 2022.
2019	Vedlikehold/oppgradering	Opning av rom, skifte kjøkken etc, overflateoppussing første etasje.
2019	Vedlikehold/oppgradering	Nytt hovedinntak til kjeller, 3 nye sikringsskap med automatsikringer.
2008	Vedlikehold/oppgradering	Skifta kjøkkeninnredning andre etasje, ca årstall.
2008	Vedlikehold/oppgradering	Bad og vaskerom andre etasje fornya/etablert, ca årstall.
2000	Vedlikehold/oppgradering	Taktekking og undertak blei i følge eier skifta ca år 2000, omtrent på samme tid blei loftet innreda til dagens løsning.
1985	Vedlikehold/oppgradering	Bad leilighet første etasje innreda på 1980-tallet opprinnelig.
1952	Tilbygg	Bygd på 5 meter mot vest, samt heva den opprinnelig del til 2 fulle etasjer + loft. Opprinnelig del med stående tømmer til opprinnelig høgde, liggende tømmer i andre etasje opp til det gamle mønet. 1952 del bygd i bindingsverk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking med steinbelagte metallpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu. Taktekking ca frå år 2000. Ifølge eier blei det da lagt nye sløyfer, lekter, fabrikat taktekking: Decra. Det er asfalttakshingel på takoverbygg over inngangsparti.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekkingen har en del mose/groe.

Det er observert bulk i plate mot overbygd altan sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rengjøring og undersøke bulka plater nærmere. Utskiftning av plater kan bli nødvendig.



Mose/groe



Mose/groe

Tilstandsrapport



Bulk i plater

TG 3 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Pipebeslag i plastbelagt aluminium. Stige for feier i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenne nord har løse og provisoriske deler, nedløp ikke tilkobla. Eier opplyser at takrenne sør går drenerør fra ca år 2000. Avflassing av overflater på takhatter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring til dagens regelverk for snøfangere. Takrenner og nedløp må gås over og utbedre. Anbefaler nærmere undersøkelse og vedlikehold av overflater på takhatter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens opprinnelige del (sør/øst) er i følge eier med stående tømmerkonstruksjon i høyde med tidligere høyde raft/skråtak i nåværende andre etasje, deretter liggende tømmerkonstruksjon over dette. Tilbygd deler mot nord/vest og i full høyde andre etasje er i følge eier utført med bindingsverkskonstruksjon. Utvendig har boligen liggende bordkledning, eier opplyser at det er vindtette asfaltertimpregnerte plater og liggende papp i konstruksjonen.

I følge eier blei boligen malt i 2022. Bordkledning blei skifta på vest og nordvegg på slutten av 1980-tallet. Sør og østvegg begynnelsen av 1990-tallet. Årstalla er omtrentlige.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

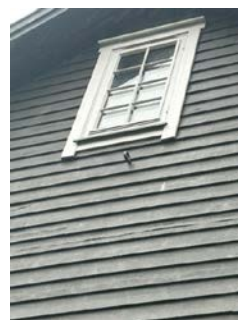
Oppsprukken kledning sørvegg. Ikke malt hjørnebord nord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En må regne med å undersøke veggene nærmere, det kan bli nødvendig å skifte noe bordkledning, større sprekker i kledning kan føre til fuktpåkjenning av kledning og veggoppbygging forøvrig. Vask, forbehandling og maling av umalte flater.

For å redusere risiko for inntrengning av mus/skadedyr anbefales det å gå over ytterveggene og sikre ved hjelp av musebørster, musesperre eller lignende. Eier opplyser at det på loftet er montert elektronisk apparat mot mus og rotter, og at han ikke har registrert skadedyr etter år 2000.



Sprekker i trevirke, sørvegg

Tilstandsrapport



Ikke malt hjørnebord, nordvegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Ifølge eier er det på innvendig side isolert til taktro, og det ble etablert utvendig luftesjikt ved skifte av taktekkning.

Det meste av konstruksjonen er gjenbygd, og ingen muligheter for besiktigelse annet enn fra loftsetasje. Det er kottluker på soverom sør og besiktiga fra deler som har kryppulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På kryploft er det observert boremel, trolig etter aktivitet fra borebille. Det er observert fuktskjolder i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fuktskjolder kan være fra før skifte av taktekkning, anbefaler normalt ettersyn. Anbefaler følge med på boremel, kan også være fra før skifte av taktekkning. Borebille gjør skade på trevirket og en bør følge med over tid om det skjer forandring i mengde boremel/aktivitet i boreganger (en metode kan være å tape over disse med maskeringstape for å følge med om tape blir tatt hull i).



Fuktskjolde, normale fuktverdier



Boremel

Vinduer

Bygningen har i følge eier malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet og malte trevinduer med koblet glass fra 1980-tall. Det er takvindu med 2-lags glass i loftstue(2000, produksjonsdato).I kjeller er det eldre malte trevindu med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist fukt/råteskade i vindu gavl nord (loft), værslitasje vindu gavl sør (loft). Vindua under tak for det meste med normal bruksslitasje, men stedvis med oppsprekt overflate/noe værslitasje. Kjøkkenvindua andre etasje har fuktskjolder i kobling og i karm. Innvendig kondensering/fuktskjolder på badvindu.

Eldre kjellervindu med værslitte overflater, enkelte med fukt/råteskader, et av glassa trolig knust(dekt med finerbit).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu som er råteskada må skiftes, ved å la skade utvikle seg, kan en etter hvert risikere følgeskader som fuktinntrengning i veggkonstruksjon.

Det bør gjøres tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom med vindu som viser tegn til innvendig kondensering (fuktmerker innvendig side), se også eget punkt ventilasjon.

Kostnadsestimat gjelder vindu med fukt/råteskader (tilstandsgrad 3).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Loftsvindu gavnl nord, fukt/råte



Kjøkkenvindu andre etasje



Bad andre etasje



Kjellervindu

 **Dører**

Boligens boenheter har ytterdører med 2-lags glass og malte altandører med 2-lags glass. I kjeller er det enkel dør mot nord og nyere malt ytterdør mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kjellerdør nord har avslitte overflater og fukt/råteskade. Hoveddør leilighet andre etasje er ikke ferdigstilt med beslag og listverk. Altandør andre etasje: grunna bord/listersider, noe slitt i overflate, bør males. Kjellerdør øst: det er ikke montert beslag under, fukt/vann trenger inn jf. bilde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kjellerdør nord må byttes ut eller gjennomføres vedlikehold på for fortsatt bruk som enkel kjellerdør. Eier opplyser om at ny dør er innkjøpt for montering mot nord. Dørene med avvik på innsettsdetaljer må utbedres/ferdigstilles jf. nevnte avvik. Vedlikehold som forbehandling og maling må regnes med.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med fukt/råteskade og fuktinntrenging (tilstandsgrad 3).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør leilighet andre etasje/loft.



Altandør andre etasje

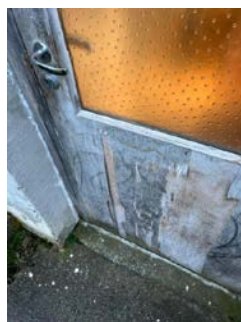
Tilstandsrapport



Kjellerdør sør trekker fukt



Altan andre etasje



Kjellerdør nord



Altaner, oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan i begge etasjer med tilkomst fra stuene. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Altanen er overbygd med takutstikk, synlige sperrer og taktro. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stående bord, toppbord.

Under altan hovedetasje er det montert duk på det meste av arealet for å lede vann bort/tilrettelegge for lagring under.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Deler av rekkverk ikke malt. Enkelte utstikkende bord/ikke fullførte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vask, forbehandling og maling av resterende rekkverk, fullføre/avslutte konstruksjoner, som eksempelvis utstikkende toppbord andre etasje.

TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp mot nord, murkant i betong mellom trapp og terreng. Det er montert trekonstruksjoner på murkant, i følge eier fra tidligere overbygg til kjellerdør og tiltenkt brukt ved nytt tak som var planlagt skulle dekke hele trappa.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler rekkverk/sikring for fall fra terreng ned til hardt underlag av betong (tilstandsgrad 3).

Eldre betongtrapp med elde/slitte overflater, en del mose/groe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat gjelder å etablere sikring for fall til trapp. Anbefaler vask av trapp, utbedring av eventuelle skader utover elde/slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



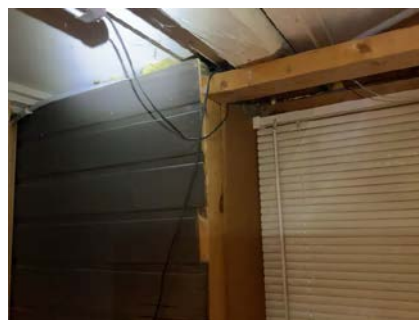
Ikke fullført vegg soverom sør loft



Hull i veggflater mellom gang og kjøkken



Soverom hoveddel, gulvlist dekker ikke



Kjeller, ikke tildekt isolasjon/avslutta veggkonstruksjon.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Overflater leilighet andre etasje og loft:

På gulva er det trebordsgulv, parkett og vinylbelegg. Det er trepanel og panel-imiterte plater på vegg. I innvendige tak/skråtak er det trepanel og himlingsplater.

Kjeller er med betonggulv og med synlige murer, bjelkelag mot etasje over. Det er i følge eier lagt flytende gulv på kontor og nærmeste rom mot nord. Oppbygging i følge eier med plast, 3 cm isolasjon under impregnert sponngolv. Kontoret har gulvbelegg, panel/rupanel på veggene, platelagt mellom bjelkene mot etasjen over. Kontoret har enkel standard, blant anna med synlig ubehandla stålbejelke.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Loft: Ikke fullført vegg soverom sør (tilstandsgrad 3).

Andre etasje:

I følge eier er hull i veggflate mellom gang og kjøkken for montering av termostatstyrt vifte som skal fordele varmluft fra varmepumpe i gang. Normal bruksslitasje men også avvik med tilstandsgrad 2 som enkelte manglende lister, gulvlist som ikke dekker, knirk i gulv og parkett. Kjeller/kontor: åpent ut mot isolasjon noen steder, ikke lista etc (tilstandsgrad 3)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utbedringer av avvik må regnes med.

Kostnadsestimat gjelder å fullføre konstruksjoner med tilstandsgrad 3, øvrig deler av kjeller vurdert som grovkjeller (se også andre punkt omhandlende kjeller).

TG 2 Overflater - utleiedel/hovedetasje

Tilstandsrapport

Leilighet første etasje:

Det er parkett og gulvbelegg på gulva. Veggene er med trepanel og malte panel-imiterte plater, det er himlingsplater i innvendig tak. I følge eier er himling/innvendig tak i kjøkken/stue med konstruksjon av lydbyler, lekter, gipsplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har for det meste normal bruksslitasje, men det er slitasje utover normal slitasjegrad på parkett entre/gang, i kjøkken og det er to typer parkett soverom sør. Taklist som ikke dekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig, det meste av leilighetens overflater har normal slitasjegrad. Fornying vil i stor grad knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.



Taklist dekker ikke

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Eier opplyser at det ved oppussing i første etasje blei montert stålbeleg under bjelkelag (synlig fra kjeller), samt lagt gipsplater i 1 og 2 lag og brukt avrettingsmasse i stue/kjøkken. På deler av kjeller er det i følge eier lagt isolasjon, plast og gulvspon (se overflater). Store deler av bjelkelaget mellom kjeller og første etasje er ikke isolert. På deler av hovedetasje (tilbygg) er det mulig tilfarergulv (isolert bjelkelag over betongplate).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Loft: Det er ved stikkprøve målt 55 mm høydeforskjell gjennom rommet og 33 mm høydeforskjell over 2 meter.

Andre etasje: Det er ved stikkprøve målt 20-22mm høydeforskjell over 2 meter, og 20-35 mm høydeforskjell gjennom rommet.

Første etasje: Det er ved stikkprøve målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet (fra stue mot åpning til gang), stikkprøver ellers med 5-10 mm gjennom romma, 3,-6 mm høydeforskjell over 2 meter

Kjeller: Det er ved stikkprøve målt 50 mm høydeforskjell over 2 meter, og 100 mm høydeforskjell gjennom rommet (grovkjeller).

Trekonstruksjoner i kjeller har tydelige tegn til til aktivitet fra skadedyr/borebille/mottangrep, det har også blitt etablert støtter/provisoriske bæringer for bjelkelag. Eier opplyser om at tak i kjeller tidligere er sprøytet med middel mot mott. Deler av gulvet er med singla overflate (ikke støpt etter at avløpsrør blei skiftet).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gjelder: nærmere undersøkelser av bjelkelag i kjeller, inklusiv eventuell supplering av støtter etc (bruk av kjeller vil begrenses av disse). Støyping av manglende golv på grunn. Nærmere undersøkelser om det er pågående aktivitet fra borebille/mott.

Skjevheter i etasjene/gulva over vil legge begrensninger for valg av gulvoverflater ved oppussing etc, anbefaler nøye kartlegging av omfang av skjevheter når det skal fornyes gulv, eventuell avretting vil komme i tillegg til kostnadsestimat.



Slitasjegrad parkett



To leggeretninger/typer parkett soverom



Skader/slitasjegrad kjøkken

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Singelunderlag på deler av gulv



Stemplinger/provisoriske bæringar



Stemplinger/provisoriske bæringar



Skade etter borebille

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. NGU sine kart oppgir "Moderat til lav" aktsomhet i området.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke et krav om radonsperre på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kravet gjelder ved utleie av bolig, det er ikke krav om radonmåling i egen bopel.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper med innsatte røykrør i rustfritt stål fra 2020, jf dokumentasjon fra Bullmann AS/Malia Ørsta. Det er feieluker på loft, sotluker i kjeller. Ildsteder i første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mangler under feieluke nord loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ikke plate på gulv

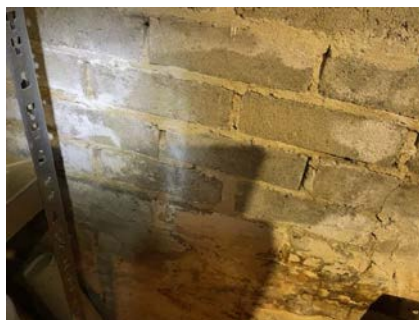


Ildsted andre etasje

Tilstandsrapport



Ildsted første etasje



Saltutslag

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er bakre del av kjeller. Gulvet er av betong, deler av fremre deler har plater på gulv. Veggene er med synlig mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eier opplyser at det etter påbygg mot nordøst i hele husets lengde ikke er oppdaga inntrenging av overflatevann i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er observert saltutslag på mur, det er målt over 20% vektprosent i trevirke lagra i kjeller, se også eget punkt vedrørende mott/borebille/boremel.

Konsekvens/tiltak

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

Se også egne punkt etasjeskille/gulv mot grunn, samt terrengforhold og drenering. Kjelleren har begrensa bruksmuligheter og lagring av gjenstander kan være forbunde med risiko for mugg etc.



Saltutslag



TO 3 Innvendige trapper

Boligen har ubehandla stedbygd tretrapp til loft. Rekkverk med stående spiler.

Mellom entre første etasje og til andre etasje er det tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp fra andre etasje til loft mangler håndrekke på vegg, har for stor åpning mellom trinn, det er mye knirk og bevegelser i trinna. Trapp fra første etasje til andre etasje: Trappa har ikke rekkverk eller returrekkverk. Det er ikke håndløper på vegg. Det er stedvis slitasjegrad og trinna har stedvis borra hull uten tetting(mulig tidligere bruk).For store åpninger mellom trinna.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

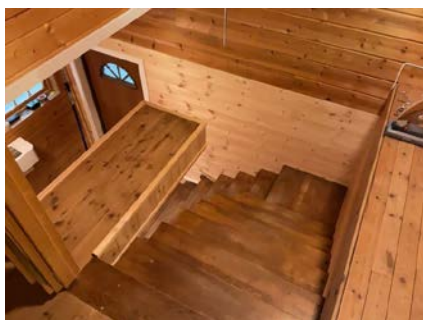
I tillegg til ovenfor nevnte punkt må det må gjøres utbedringer på begge trappene; vedlikehold overflater, utbedring/avstiving trapp til loft, inklusiv tiltak for knirk, eventuelt oppgradering med maling etc - ilegg av trinnfornyer eller lignende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



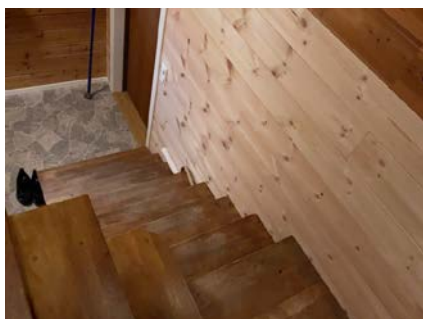
Trapp fra loft



Trapp uten sikring



Slitasjegrad



Trapp til første etasje

Innvendige dører

Boligens andre- og loftsetasje har malte og lakka fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. I både andre- og loftsetasje er det dører som har slitasje/riss/etc i overflater, vridere som har slakke eller er har mangler, dører som tar i karm/trenger justering etc.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må regne med utbedringer og påkostninger på dører, som overflatebehandling, justering, utbedring/skifte av vridere etc.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører - uteleiedel/hovedetasje

I utleiedel/hovedetasje har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

Vurdering av avvik:

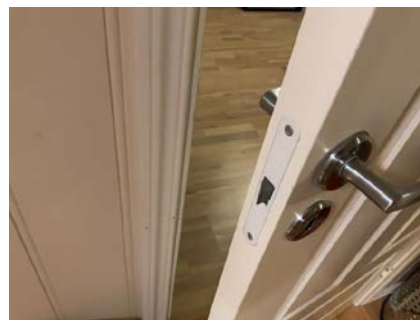
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er kantlister som har begynt å løsne på bad og 2 soverom, enkelte løse vridere/sår i overflate rundt vridere/skilt.

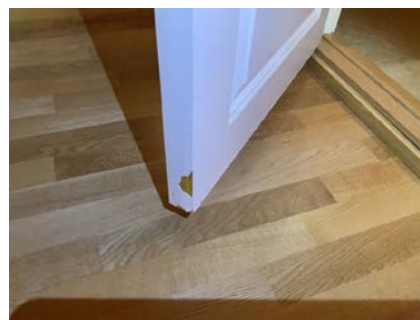
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedringer må regnes med, skifte av enkelte dørblad kan bli nødvendig.



Løs vriders/slitasje rundt vridere



Avvik kantlist

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På raftekott loft er det observert avføring fra mus, og utplassert musegift, indikerer at det er/har vært mus og forebygging for mus/skadedyr. Musegift skal plasseres i åtestasjoner.

Eier opplyser at det er montert elektronisk apparat mot mus og rotter på loft og at han ikke har hatt plager med dette etter år 2000.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med tiltak for mus, se også "musesperre" yttervegger. Det finnes egne rutiner/retningslinjer for bruk av musegift.



Sår kantlist



Skadedyrmiddel

Tilstandsrapport

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i første etasje opplyst være fra andre halvdel av 1980-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater (dusjsone) på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med servantinnredning med mørk plate/servant, underliggende skuffer/skap, veggskap, speil med overlys. Det er gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger i hjørneløsning. Badet har panelovn som varmekilde. Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet har høy alder, det er ikke tettesjikt i alle badets våtsoner (på vegg kun i dusjsone), det samles vann utenfor sluk (motfall), bunnprofil som hindrer tilgang til sluk ved eventuell lekkasje, det er mangelfull ventilasjon (skade dør)

Konsekvens/tiltak

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

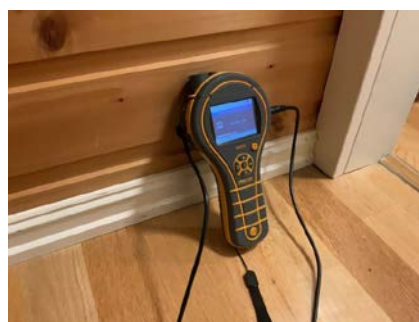
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Se eget punkt "generell", våtrommet må påregnes fornyet.



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

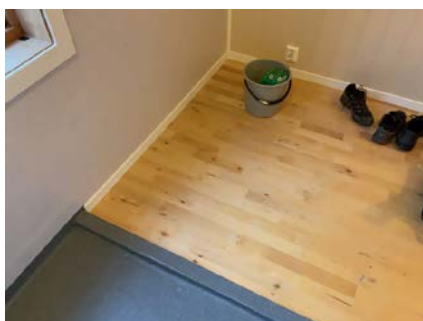
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er bygd vaskerom i andre etasje med vinylbelegg på gulv, veggbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/trommel. Naturlig ventilasjon med veggventil. Rommet er åpent mot resten av gang, kun avgrensa med oppkant i gulv.

Videre bruk av ordet "vaskerom" i de neste sjekkpunkt er med forståelsen om at vaskerommet er ikke et eget avdelt rom med dør, men en sone i gang, der gulvet er avgrensa med oppkant.

Årstall: 2008



ANDRE ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har i følge eier godkjent våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vegg mot resten av gang, vegger i våtrom skal være luft-tett mot andre rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må vegg/dør etableres.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra laveste punkt ved oppkant, det er ca 40 mm høydeforskjell fra slukrist til laveste punkt på oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vannsløp/spyling i vaskerom kan føre til at vann havner i gang/utenfor gulvets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan fortsatt fungere til bruk av klesvask og vaskekar med varsom bruk. Det vil være risiko for at vann kan havne i gang, på grunn av at det er åpent mot gangen (oppkant ved gulv).

ANDRE ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er avløpstrakt (lavtbyggende slukanordning), det legges til grunn at vann ledes videre til vannlås (ikke synlig for vurdering). Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt, med oppkant mot resten av gang. Se anna punkt for avvik manglende vegg.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekar med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Vaskerom er ikke avdelt med vegg mot resten av bolig, damp/fuktig luft kan ledes til resten av bolig.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

I tillegg avgrensning av rommet med vegg jf. nevnt avvik under "overflater vegg/himling".



ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling i hulltaking for bad, i noe avstand fra vaskekar. De andre veggene er mot bad og mot yttervegger. Badet har ikke vært i bruk på lang tid, og det er samla sett derfor knytta noe usikkerhet til resultatene.

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i andre etasje/hoveddel er med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler (ikke påslått/kaldt befaringsdagen), i følge eier er det godkjent våtromsbelegg på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Det er innreda med dusjvegger i hjørneløsning, servant, speil m/overlys, veggmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2008



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har i følge eier godkjent våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Veggbelegg med luftblærer/manglende heft til underlaget, dusjsone. Skjolder takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det blir brukt dusjvegger, men vinduet er i våtsonen, varsom bruk kreves. Belegg uten vedheft til underlaget/luftrom bak vil være utsatt for skader/utettheter. Skjolder undersøkes nærmere for årsak, om det er eldre skade kan maling av tak være tiltak.



Vindu i våtsonen



Veggbelegg uten heft til underlaget



Skjolder tak

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 7/17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, slukrist er skjevmontert med ca 10 mm. Gulvet har slakt fall til sluk, men med variasjoner/flatere parti.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

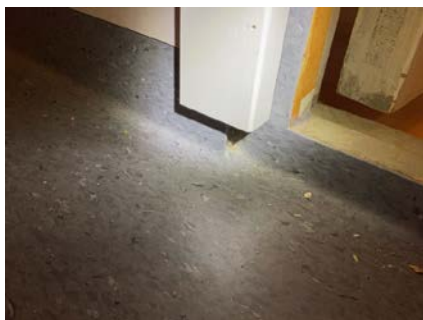
Det er oppkant ved dør, men hjørna på denne er ikke sveist/tetta i smyg på begge dørsider. Det er tettelst mot gulv rundt dusjhjørne som avgrensner avrenning til sluk, jf. nevnte avvik om smyg ved dør som ikke er sveist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Ved fortsatt bruk av rommet anbefales det å gjøre tiltak for å sikre mot at eventuelt lekkasjevann finner veien ut dør og til resten av boligen.

Tilstandsrapport



Smyg ikke sveist

[ANDRE ETASJE > BAD](#)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Veggbelegg på vegg.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Blandebatteri har tidligere vært fjerna for utbedring/omkobling av rørtilkoblinger jf. eieropplysninger. Plate av metall er montert i område/overgang blandebatteri/veggbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Badet er 16 år gammalt og med ulike typer avvik, fornying av badet må vurderes for for å lukke avvik.

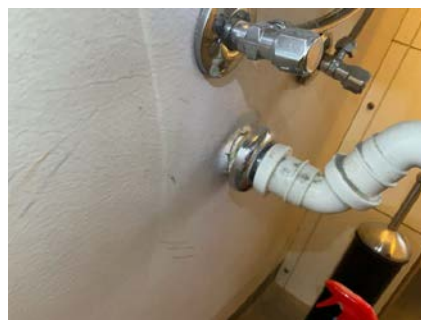
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk med vinylbelegg i klemring



Metallplate rundt blandebatteri



Ikke forseгла rundt avløpsrør

[ANDRE ETASJE > BAD](#)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fagmessig utført innbyggingsstjerne, ukjent/udokumentert løsning. Det er synlige skruer, ikke hjørnelister/profiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon på løsning/tettesjikt bak, se også "sluk/membran/tettesjikt" og anbefaling om fornying av badet.



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun vindusventil som tilluft, vindu har tegn til innvendig kondensering,

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft fra boligen bedrer ventilasjon av bad.

ANDRE ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, og med det ikke på de mest utsatte flatene. Badet har heller ikke vært i bruk på lang tid, og det er samla sett derfor knytta noe usikkerhet til resultatene.



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandeblender. Flis mellom benkeplate og overskap og på parti av benkeplate ved siden av komfyr. Det er plass for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut.

Det er montert 20 liters varmtvannstank i benk under vask.

Kjøkkenet har ikke komfyrvakt eller lekkasjesikring (ikke krav på tidspunktet, men anbefalt for egen og boligens sikkerhet mot brann og vannlekkasjer).

Årstall: 2008

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet første etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplatene er av laminat og heltre, det er nedfelt vaskekum med sidebeslag, ett-greps blandeblender. Glassplate over komfyr og bak vask. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap. Ventilator med kullfilter, elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

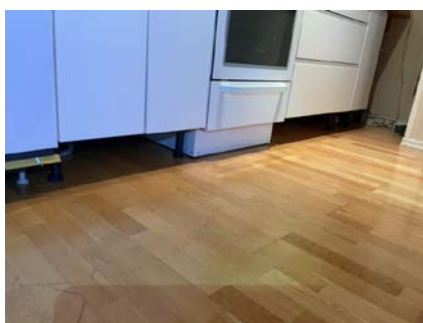
Tilstandsrapport

Det er ikke montert sokkellist på innredning mot gang/soverom. Benkeplate mot gang/soverom har skader/avvik etter bevegelser i materiale (fukt/manglende olje/overflatebehandling)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vedlikehold og utbedringer av sokkel og benkeplate, en må også regne med normalt vedlikehold som justering av hengsler/skuffer.



Sokkel ikke montert/ferdigstilt.

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, avtrekksvifte gjennom yttervegg like ved.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, deler av røra er fornya ca 2011, men gjenstår også eldre rør.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Avvik på tilkobling lufting kloakk til takgjennomføring, lukt i området (utett) i krypkott.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelse av rørlegger og utbedring av tilkobling lufting.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Vegg/vindusventiler i de fleste rom.

Veggventil fylt med skum/tetta under overbygd inngang.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre eventuelt fjerne utvendig del av veggventil som er tetta provisorisk.

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

Boligens leilighet i andre etasje har luft-til-luft varmepumpe.

Årstall opplyst omtrentlig fra eier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe - utleiedel

Boligens utleiedel/første etasje har luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken for leilighet andre etasje er på ca. 200 liter, med fast tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist sluk i området, det er tilordna røroppstikk, men ikke fullført med sluk (se eget punkt).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TO 2 Varmtvannstank - kjøkken andre etasje

Varmtvannstanken på kjøkken andre etasje er på 20 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kompt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt med fast tilkobling.

TO 2 Varmtvannstank - leilighet første etasje

Varmtvannstanken for leilighet første etasje er på ca. 200 liter, med fast tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist sluk i området, det er tilordna røroppstikk, men ikke fullført med sluk (se eget punkt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighet andre etasje, samt kjeller:

Det er sikringsskap i gang andre etasje og i kjeller med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med synlig kabling. Stikkontakter, noe punktbelysning. Det er varmekabler på bad.

Leilighet første etasje:

Det er sikringsskap i gang første etasje med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med synlig kabling. Stikkontakter, punktbelysning, ikke varmekabler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Jf. eieropplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er lagt fram samsvarserklæringer datert 27.08.2019, 08.11.2019, 03.12.2019, 05.11.20 og 11.02.21.

Det er ikke lagt fram samsvarserklæring for tidligere arbeid (eksempelvis bad andre etasje opplyst utført ca år 2008), anbefaler forsøke innhente disse..

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Jf. oversikt samsvarserklæringer; anbefaler innhente samsvarserklæringer for eldre arbeid (om mulig).

I kjeller er det brukt en del skjøteledninger med forgreininger til belysning o.a., og forgreining fra skjøteledning til skjøteledning. Anbefaler etablere nødvendig lysopplegg/strømuttak for å unngå bruk av skjøteledninger til vanlig bruk.

Generell kommentar

Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæringer for arbeid før 2019 og observasjoner av el.opplegg kjeller.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkere eldre enn 10 år må skiftes ut eller eventuelt gjennomføres kontroll på. Relativt liten kostnad (600-800 kr for nye slukkere).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



Mye skjøteledninger kjeller



Mye skjøteledninger kjeller, forsynt fra anna skjøteledning

Tilstandsrapport

Basert på byggeåret kan man regne med at metodene for fuktsikring av bygningen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger. Om fuktsikring er helt fra byggeår, kan steinsetting langs murer/steingrøfter være det som er av fuktsikring. Eier opplyser at nedløp fra takrenner mot sør går i drenerør fra ca år 2000, at nedløp fra takrenne mot nord går rett i plen og at han etter påbygg mot nord-øst i hele husets lengde ikke har oppdaga inntrenging av overflatevann i kjeller.

Tilstandsgrad basert på forventet alder og synlige og målte forhold innvendig langs murer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong/sparesteinsmur og mur i betongstein.

Besiktigelse begrensa av lagring av innbo/gjenstander i og rundt kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er riss/mindre sprekker flere steder på grunnmur, grunnmur er delvis undergravd/med åpning ved kjellerdør sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon skal være tildekt av egna/ubrennbart materiale. anbefaler nærmere undersøkelser av hele grunnmur når det er fjerna innbo i og gjenstander i/rundt kjeller. Grunnmuren er fra 1926 og 1952, utbedring av riss,sprekker og andre avvik må regnes med.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, der det er planert ut bak boligen med grusa plass. Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Eier/utførende entreprenør opplyser at avløpsrør er kobla til offentlig avløp, at det er stakepunkt ved hushjørne sør/øst, at vannledning til stoppekran kjeller blei lagt i 1985 og at det er stoppekran ute i veiskulder mellom grusplass/tun og veien "Smiebyggane".

Avløpsløp i kjeller er i følge eier skifta til et stykke utforbi veggglivet i 2019, resterende del til kommunal tilkobling er eldre/over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

322 m²/238 m²

Hel tomannsbolig:: 6 Soverom, Loftstue, 2 Entré, 3 Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Kontor, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Eiendommens type og standard gjør at det begrensa med sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, deler av utvalget er eneboliger i området, andre objekt er boliger solgt som hele tomannsboliger. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør at det er knytta noe usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalevegen 51 ,6154 ØRSTA 187 m ² 1940 5 sov	26-09-2023	3 490 000	3 575 000		3 575 000	19 118
2 Støylevegen 18 ,6153 ØRSTA 190 m ² 1966 4 sov	17-09-2024	3 100 000	3 200 000		3 200 000	16 842
3 Vikegata 4 ,6150 ØRSTA 176 m ² 1929 2 sov	06-07-2023	2 990 000	2 900 000		2 900 000	16 477
4 Dalevegen 66 ,6154 ØRSTA 183 m ² 1955 4 sov	17-04-2023	2 500 000	2 200 000		2 200 000	12 022
5 Dalevegen 59 ,6154 ØRSTA 166 m ² 1950 3 sov	19-10-2020	1 590 000	1 800 000		1 800 000	10 843
6 Strandgata 32 ,6150 ØRSTA 249 m ² 1934 4 sov	24-09-2023	2 990 000	2 600 000		2 600 000	10 442
7 Dalevegen 48 ,6154 ØRSTA 141 m ² 1955 3 sov	10-01-2022	1 250 000	1 360 000		1 360 000	9 645
8 Mosbakkane 2 ,6154 ØRSTA 248 m ² 1948 7 sov	07-06-2023	2 200 000	2 000 000		2 000 000	8 065

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

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Ørsta kommune, avrunda	Kr.	19 500
Forsikring - stipulert	Kr.	10 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig:	Kr.	3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

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.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

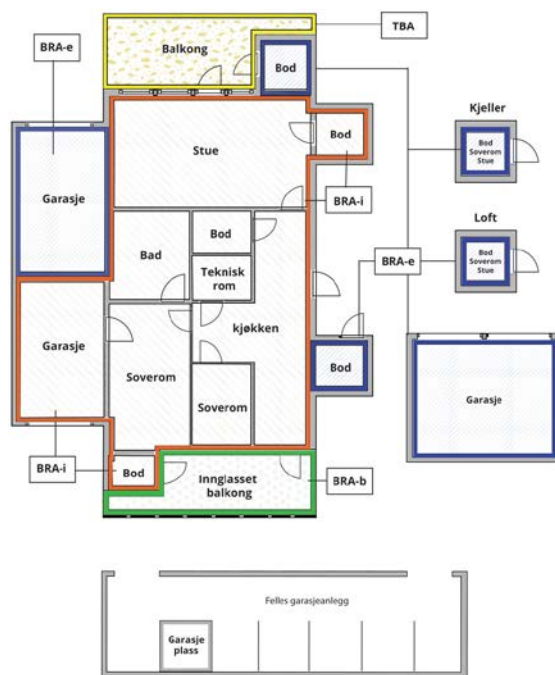
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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).

Arealet 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, skjeheter 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Hel tomannsbolig:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
Første etasje	106			106	36
Andre etasje	97			97	21
Kjeller		84		84	
SUM	238	84			57
SUM BRA	322				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Loftstue		
Første etasje	Entré til andre etasje, Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3		
Andre etasje	Gang , Gang 2, Bad , Vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Kjeller		Kontor , Lagerrom/grovkjeller	

Kommentar

TBA er arealet for altaner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt fra kommunen datert 05.10.84 avviker fra dagens løsning. Det er i dag separate innganger for de to boenhetene, videre er det endra planløsninger både på første og andre etasje. Lofts- eller kjelleretasje fremkommer ikke på tegninger fra 1984. Det er gjort fasadeendringer som innsetting av altandør loft, tilbygd takoverbygg og altan sørvest, utvida takoverbygg ved innganger.

Boligen er registrert som tomannsbolig i eiendomsregisteret. Løsningen med separate innganger for leilighetene er ikke søkt om, slik endring er søknadspliktig. Anbefaler ta kontakt med kommunen for veiledning/avklaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Skillekonstruksjonene (etasjeskille, delevegger) mellom boenhetene og mellom leilighet første etasje og kjeller(felles lagerareal, kontor etc) kan ikke regnes med tilfredsstillende krav til branncelleinndeling ut fra dagens regelverk. Eksempelvis er det dør fra inngang hoveddel til utleiedel som er blanda av fra ei side, og åpent mot gulvbord første etasje fra kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lagt fram dokumentasjon på innsetting av rehab-pipe/stålrør (Bullmann AS, 29.02.20) og flere samsvarserklæringer fra Tussa Installasjon AS for arbeid utført 2019-2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Flere av romma i boligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet. Vindua på soveromma på loft er innenfor størrelsekrav til rømningsvindu, men avstanden fra brystning/vinduskarm til underliggende terreng er for stor etter dagens krav/anbefaling for typen redningsstige(utfoldbar, maks 5 meter)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig:	253	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	John Kåre Mo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	574		0	1115.3 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Smiebakkane 7

Hjemmelshaver

Mo John Kåre

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hel tomannsbolig beliggende på Mo i Ørsta. Boligen ligger i etablert/nyere boligfelt og grenser mot LNF-areal mot sør og leikeplass/friområde mot vest. Kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner. Normalt gode lys/utsynsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom rettigheter, se tinglyste /andre forhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Reguleringsplan for Smiebakkane", planid RTK-0911 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen grenser på sørside til område regulert for kommunal vei, se reguleringsplan for mer informasjon.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grusa tun/vei og plen/grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon. Eier opplyser om vederlagsfri veirett, eier har utarbeida eget dokument "Erklæring om vegrett" datert 22.10.24 med beskrivelser av tinglyst veirett for rettighetshaver gnr/bnr 18/11, som ved fradeling av tomt til nytt gårds/bruks nr 18/574 følger det nye gårds/bruksnummeret. Kontakt eier for mer informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	05.10.1985	Dato for tegninger godkjent av kommunen, gjelder tilbygg/fasader etc	Gjennomgått	6	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Status ferdigattest/brukstillatelse	17.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart- og rapport	10.10.2024		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	10.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser	10.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Planopplysninger	10.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsføresegner	08.12.2010	Dato for sist revidert	Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplankart	10.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	10.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Veistatuskart	10.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp	10.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

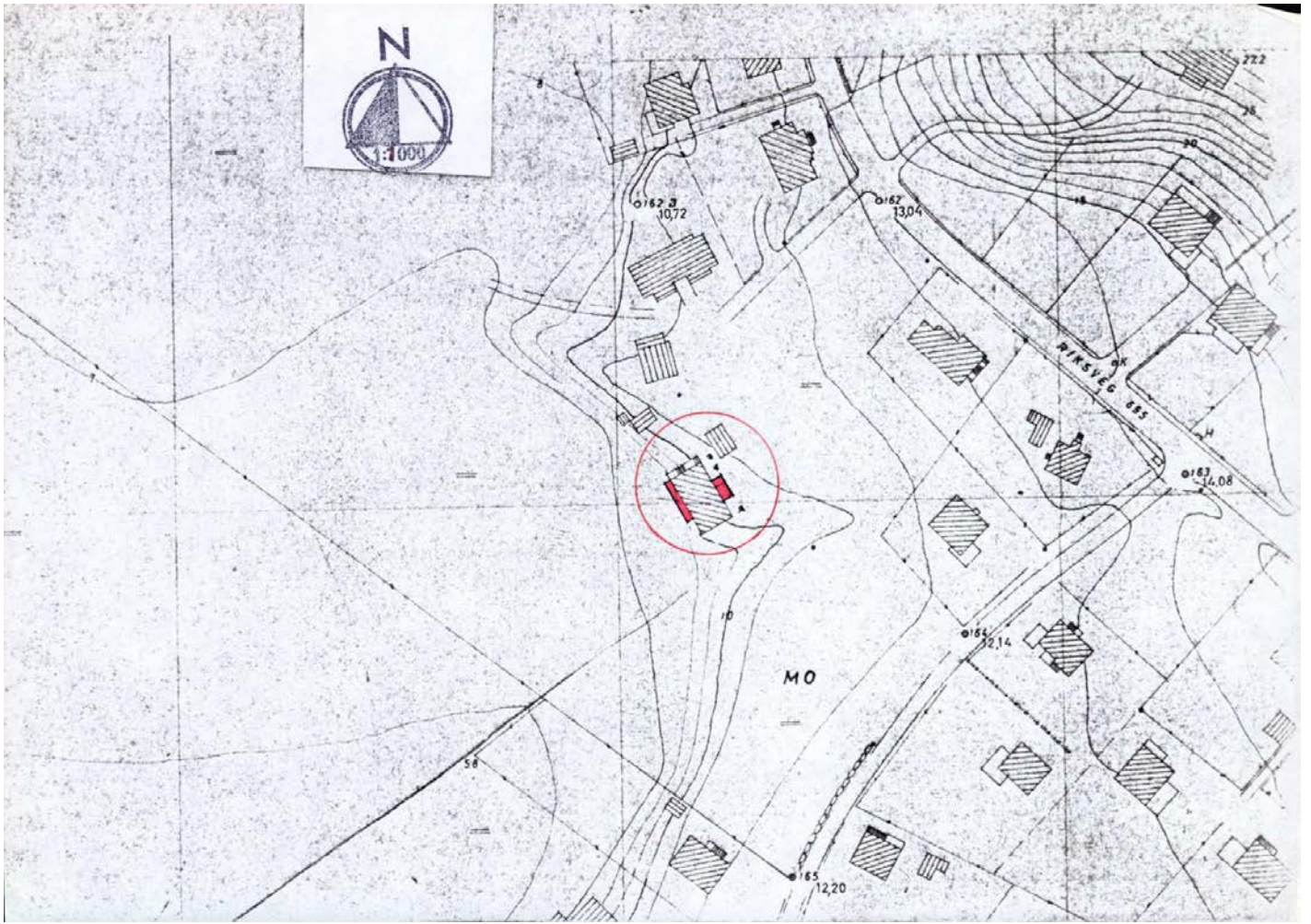
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RL_1906

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


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

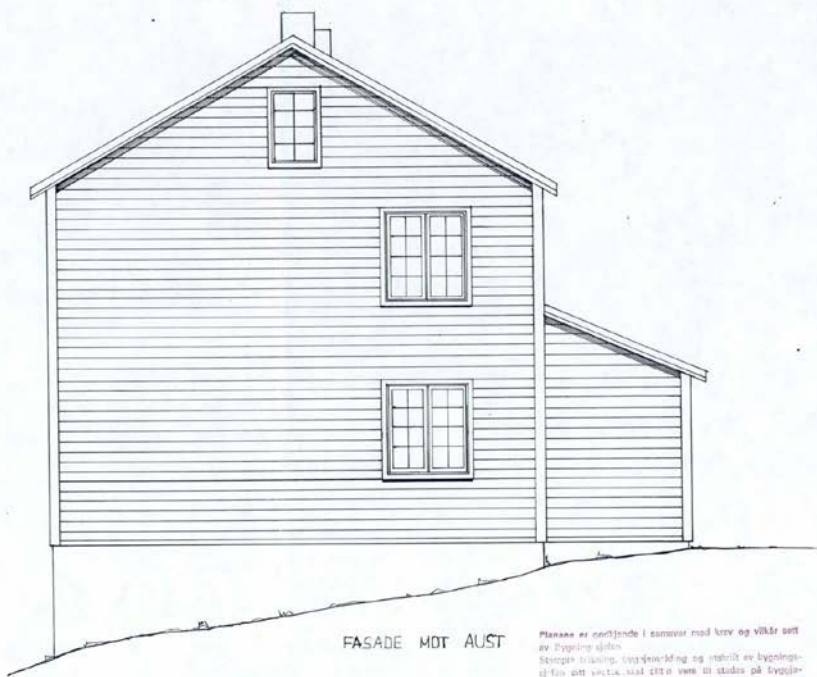




FASADE MOT SØR

Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett av bygningssjefen. Stempel, tekening, bygningssjef og utstedt av bygningssjefen sitt vedlegg skal være til stades på byggingen. Ørsta, den 31/10 1988, ark.no 80503
John Kåre Mø
 Bygningssjef i Ørsta e.p.

Dato	31.08.84	Konstr./Tegnet	Målestokk	 Ørsta Bruk as Boks 100 - 6151 Ørsta
Godekjent		Tracet	1:50	
TILBYGG OG OMINNREIING FOR JOHN KÅRE MØ, 6150 ØRSTA				Erstatning for
Henviisning				Erstattet av
Beregning				



FASADE MOT AUST

Planene er utførte i samsvar med krav og vilkår sett av Byggingstiftelsen.
 Skjerppe tilpassing, tegningstilrettelse og utarbeid av byggingstiftelsen er utført av Ørsta Bruk as. Det er utarbeidet på byggingstiftelsen.
 ØRSTA, den 3. 10. 1985 sak 85 02503


Ørsta Bruk as
 Byggingstiftelsen i Ørsta e.t.

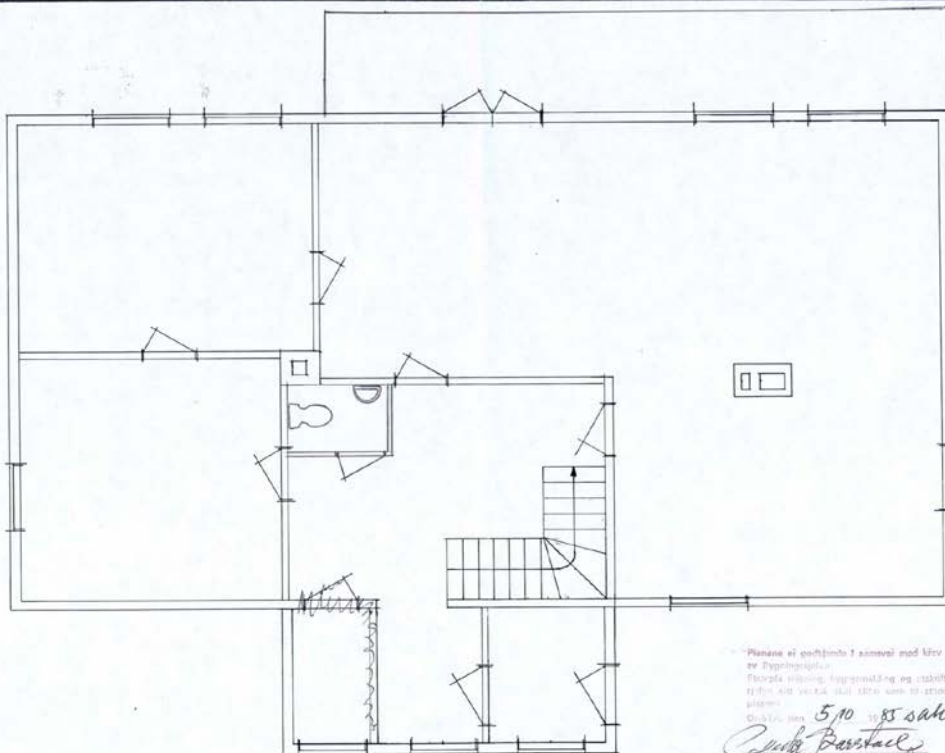
Dato	31.08.84	Konstr./Tegnet	Målestokk	 Ørsta Bruk as Boks 100 - 6151 Ørsta
Godkjent		Tracet	1:50	
TILBYGG OG OMMØREIING FOR				Erstatning for
JOHN KÅRE MO, 6150 ØRSTA				Erstattet av
Henviising	Beregning			




FASADE MOT NORD

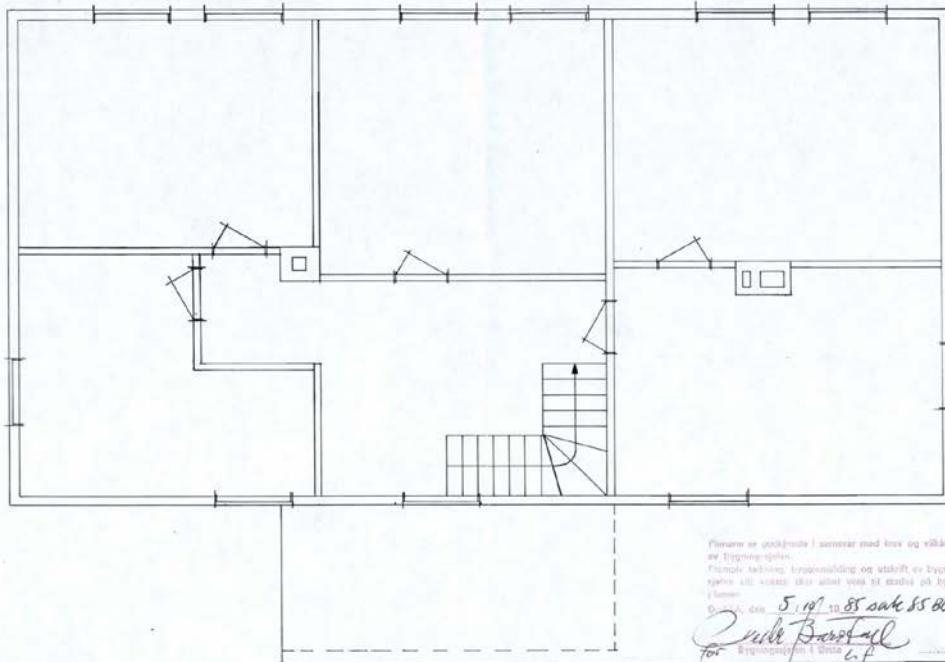
Planene er godkjente i samsvar med lov og vilkår sett av Dyrningsretten.
 Stempel-tekning, byggesak-tilleg og utskrift av bygnings-
 skisse med rekkefølgeplan og utskrift av byggesak-
 skisse ut.
 Ø. 51A, den 5.10. 10 85 sak 85BD573
Rune Barstad
 for byggesaksbehandler i distrikt 6, f.

Dato 030984	Konstr./Tegnet Tracet MAa	Målestokk 1:50	 Ørsta Bruk as Boks 100 - 6151 Ørsta	Erstatning for	Erstattet av
TILBYGG OG OMINNREIING FOR JOHN KÅRE MO, 6150 ØRSTA					
Henvisning		Beregning			




Planene er utført med 1 skinnval med klov og vilkår sett av Bygningssjefen.
 Planene er utarbeidet i henhold til gjeldende byggesaker og tekniske bestemmelser.
 Dato: 31.10.85 sak 8580503
Carla Barstad
 for Bygningssjefen i Ørsta

Dato	31.08.84	Konstr./Tegnet	Målestokk	 Ørsta Bruk as Boks 100 - 6151 Ørsta
Godkjent		Tracet	1:50	
TILBYGG OG OMINNREIING FOR JOHN KÅRE MO, 6150 ØRSTA				Erstattet av
Hensvisning		Beregning		



Plannene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett
 ut i bygningstegning.
 Plannene skal være i samsvar med krav og vilkår sett ut i bygningstegning.
 Godkjent den 5. 10. 85 sak 85 80503
Perle Børstfoll
 for Ørsta Bruk as

Dato	31.08.84	Konstr./Tegnet	M. A.	Målestokk	1:50	 Ørsta Bruk as Boks 100 - 6151 Ørsta	Erstatning for	Erstattet av
Godkjent		Treccet	M. A.					
TILBYGG OG OMINNREIING FOR								
JOHN KÅRE MO, 6150 ØRSTA								
Henviaring				Beregning				



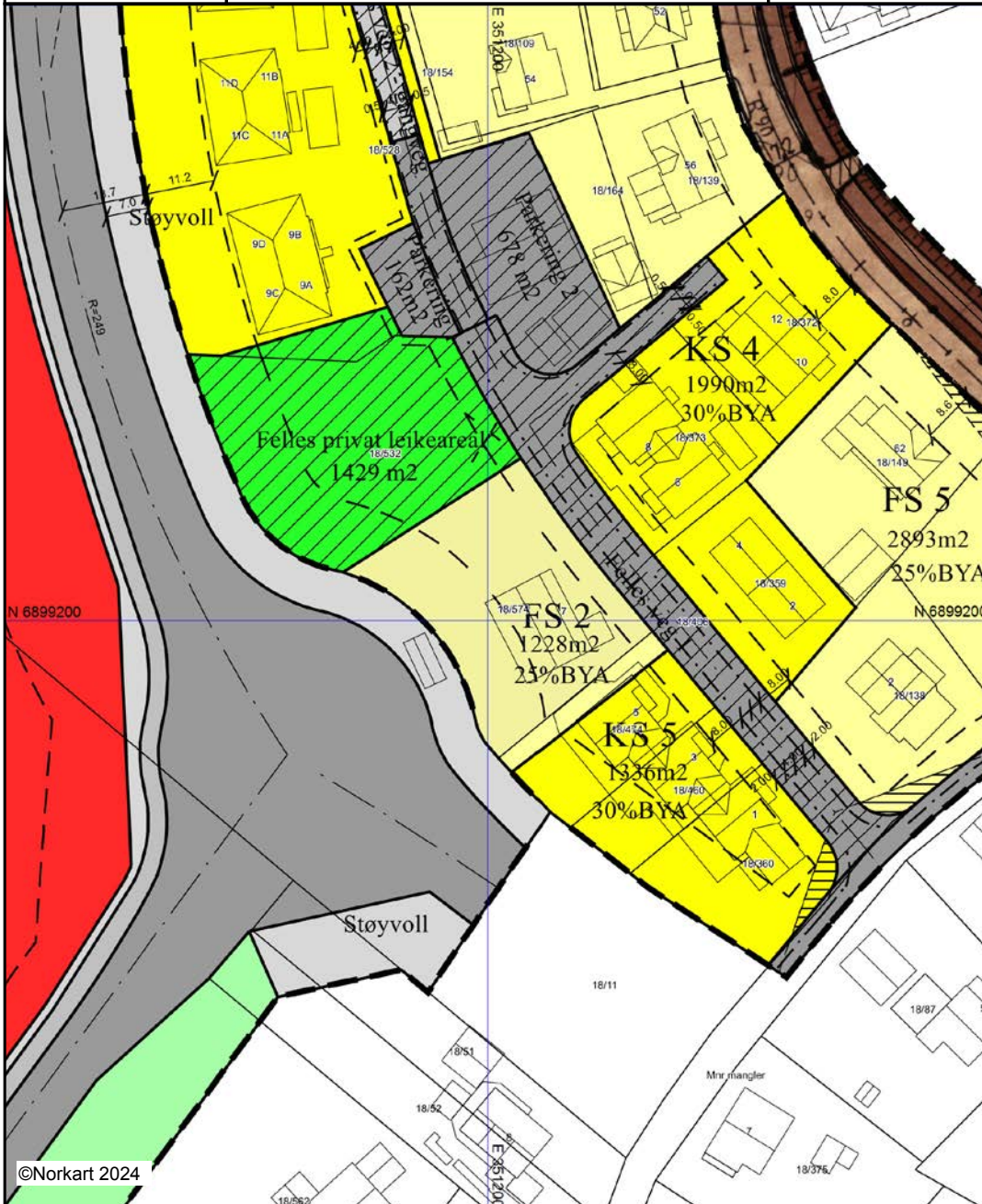
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/574
Adresse: Smiebakkane 7
Utskriftsdato: 10.10.2024
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 § 1)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)




Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg





Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Park


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)


-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius



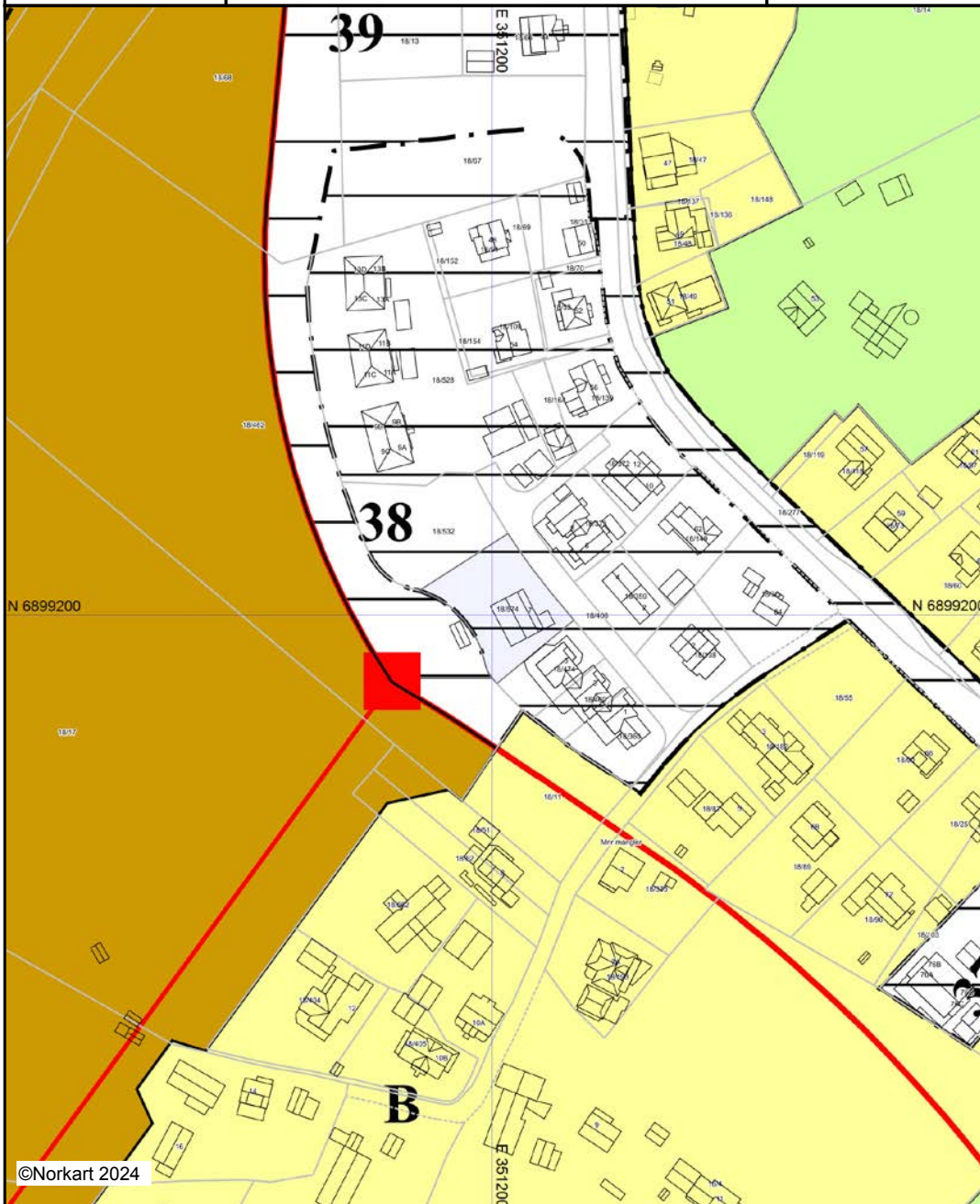
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/574
Adresse: Smiebakkane 7
Utskriftsdato: 10.10.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - framtidig
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Vegkryss - framtidig
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift

Eiendomsgrenser

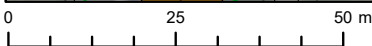
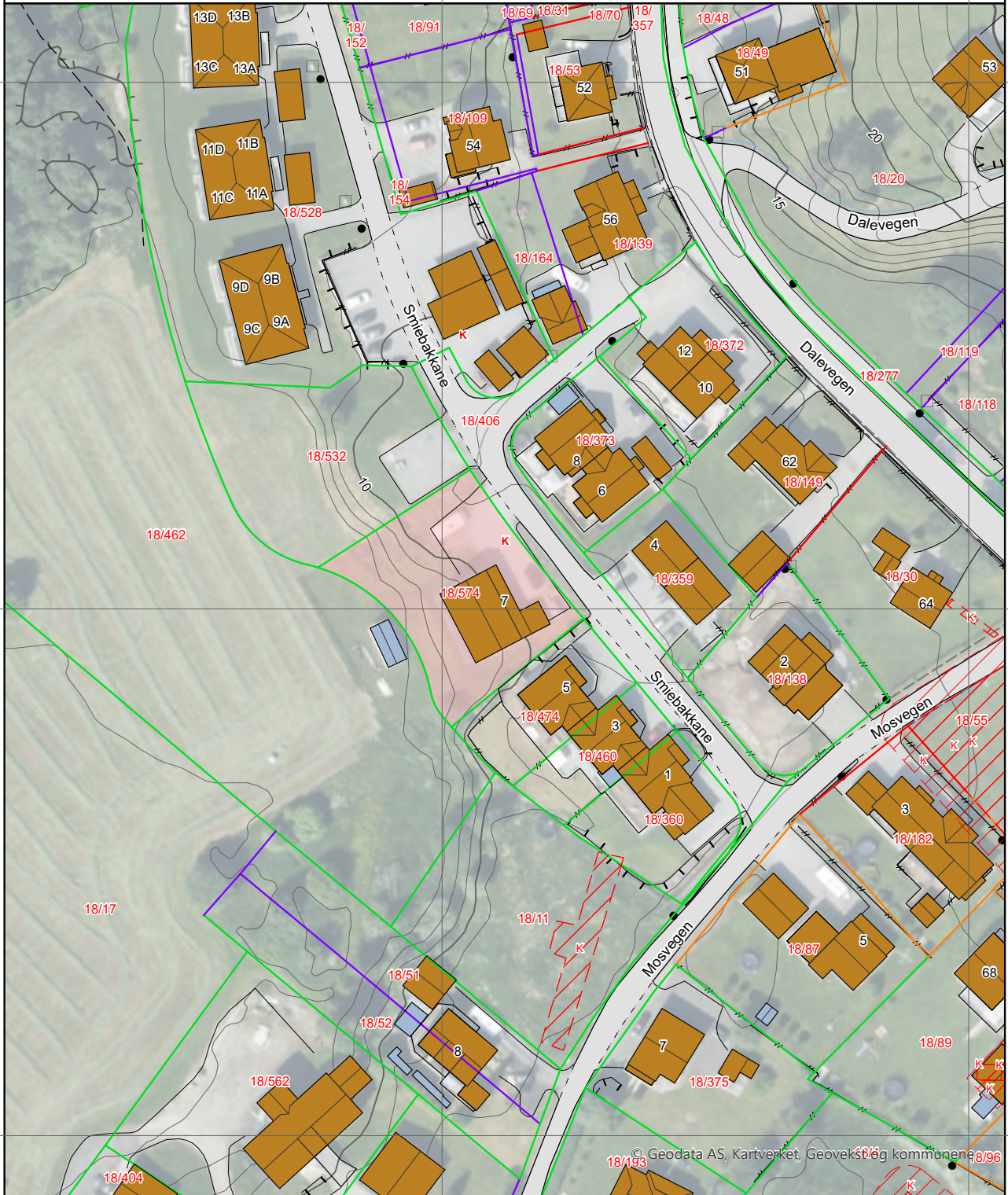
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste










Kommune: 1520 Ørsta

Eiendom: 1520/18/574/0/0





Målestokk 1:1000
Dato: 10.10.2024








Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

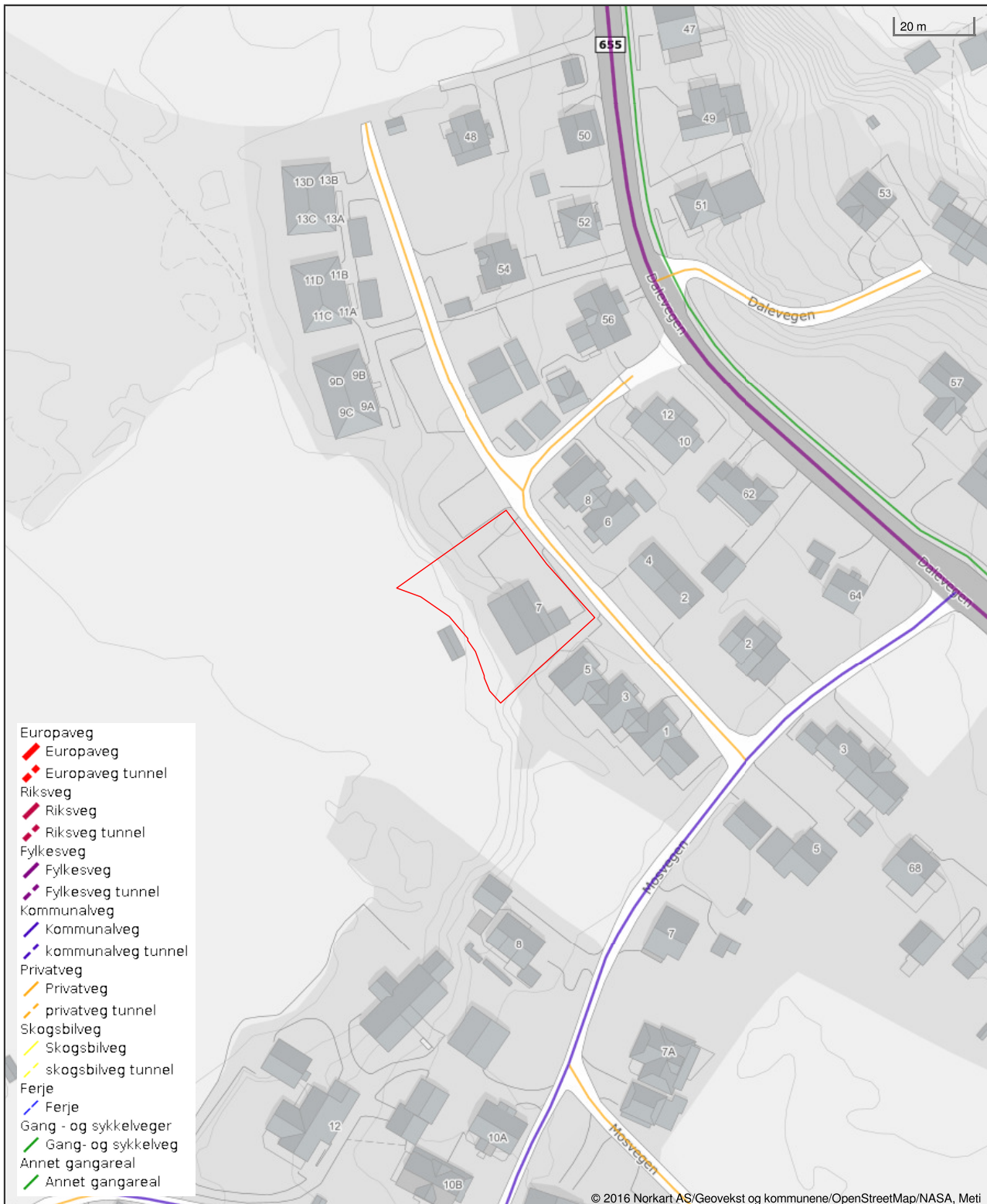
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 18/574//



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.



Smiebakkane – reguleringsplan

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
RTK-0911		17.02.2011	Ørsta kommunestyre
		31.01.2017	Samfunnsutvalet

dato: 23.04.2010
Sist revidert 08.12.2010
Mindre endring, SFU-sak 8/17, 31.01.2017

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet RTK-0911-01a, datert 01.04.2009, sist revidert 03.01.2011.

§1. Reguleringsføremål:

1.1. BYGGJEOMRÅDE, PBL. § 25.1

- Frittliggjande småhus
- Konsentrerte småhus

1.2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER, PBL. § 25.3

- Offentleg trafikkområde

1.3. FELLESOMRÅDE, PBL. § 25.7

- Felles privat leikeareområde
- Felles køyreveg / felles parkering
- Felles køyrbar gangveg

§2. Byggjeområder

2.1. - GENERELT

Eksisterande bygningar skal ikkje komme meir i strid med desse føresegnene enn dei eventuelt var før planen vart vedteken. Tiltak som var godkjende før denne planen blei vedteken, kan gjennomførast sjølv om dei er i strid med planen.

2.1.1 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

Grad av utnytting av tomtane er fastsett av tillaten prosent bebygd areal (%-BYA), som vist i miljødepartementets vegleiar T-1459 - grad av utnytting, 2. utgåve 2007. Byggjehøgder er definert i T-1459. Tillaten utnytting er vist på plankart.

2.1.2 Byggjegranser

På plankartet er vist byggjegranser. I tillegg gjeld byggjegranser på 4 m mot nabogrense, med mindre anna er avtalt mellom naboar. Mindre bygningar, under 50m² (som for eksempel garasje, bod, uthus), kan likevel setjast nærare nabogrense innanfor rammene til byggjeføresegnene. Garasje / carport med innkøyring parallelt med vegen kan setjast 2 m frå felles veg. Garasje / carport med innkøyring normalt på vegen skal plasserast minst 5 m frå felles veg.

2.1.3 Gjerder og murar

Gjerder og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.1.4 Rekkjefølgje

Leikearealet skal opparbeidas samstundes med oppføring av første nye bygg innanfor planområdet. Nye bygg kan ikkje takast i bruk før leikearealet er tilstrekkeleg opparbeid.

2.1.5 - Universell utforming

For KS1,2,3 og 5 skal min. 50% av bustadane skal oppførast etter prinsippet med universell utforming / livsløpsstandard utan spesielle tilpassingar eller hjelpemidlar. Ved søknad om rammeløyve / igangsettingsløyve skal det dokumenterast korleis omsynet til universell utforming er teken i vare.

2.1.6 - Støytiltak

- Retningslinje T-1442 og dei retningslinjer som vert opptrekte i støyrapport, datert xx.xx.xxxx frå Asplan Viak skal leggjast til grunn for dei delane av området som ligg innan gul/raud støysone. Nybygg i denne sona skal ha fasadetiltak eller støyskjermande tiltak som reduserar støyen innandørs og for uteopphaldsareal (MUA) til akseptabelt nivå, og tiltaka skal dokumenterast i byggemeldinga.

2.2. BUSTADAR, PBL. § 25.1

2.2.1 Fellesføresegner

a) I lag med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tenkt arrondering av tomt med naudsynte skjeringar og murar, tilkomst og parkering. Det skal avsetjast minst 2 parkeringsplassar for kvart bustadhus på eigen grunn. For KS 1 sjå § 3.3. For eventuell sokkelleiligheit skal det avsetjast ein ekstra parkeringsplass. Tak skal ha takvinkel mellom 18 og 40 grader. Bygga skal ha saltak eller valma tak.

2.2.2 Einebustadar (FS 2, 4 og 5)

a) Her tillet ein einebustadar. Einebustadane skal vere frittliggande, og byggjast på opp til 2 plan. Største tilletne mønehøgde er 9 m.

2.2.3 Konsentrerte småhus (KS 1-5)

- a) Innan KS1 tillet ein konsentrerte småhus med totalt opp til 12 bueiningar. Kvart bygg kan ha opp til 3 plan totalt. Største tilletne mønehøgde er 9 m.
- b) På KS 2 og KS 3 tillates opp til 3 einingar per tomt. Kvart bygg kan ha opp til 2 plan totalt. Største tilletne mønehøgde er 9m.
- c) På KS 4 tillet ein einebustadar og tomannsbustadar. Kvart bygg kan ha opp til 2 plan totalt. Største tilletne mønehøgde er 9m.
- d) På KS 5 tillet ein einebustadar og kjedehus. Kvart bygg kan ha opp til 2 plan totalt. Største tilletne mønehøgde er 9m.

§3. Offentleg trafikkområde, pbl. § 25.3

- Offentleg køyreveg innanfor plangrensa.

§4. Fellesområde, pbl. § 25.7

4.1. FELLES PRIVAT LEIKEAREAL

- Leikearealet skal innanfor sin funksjon vere universelt utforma. Forutan vanleg vedlikehald av vegetasjonen, forbetring av landskap, anlegg for leik og stiar er tiltak som kan forringe leikeplassen ikkje tillete.

4.2. FELLES VEGAR

a) Felles tilkomstvegar skal opparbeidast med dei bredder som er angitt i planen og elles i samsvar med gjeldande normer for Ørsta kommune. Alle i planområdet har rett til å nytte felles vegar til gang- og sykkel- trafikk.

- Felles veg 1 er felles for alle som knyt seg til den.

- Felles veg 2 er felles for alle i KS 1, og skal stengjast for gjennomkøyning.
- Felles veg 3 er felles for bebuarane i KS 2, KS 3, gnr/bnr 18/31 og 69, og gnr/bnr 18/91 og 152.

b) Bustadtomtane har plikt til drift og vedlikehald av veganlegga slik dei er lista opp ovanfor med ein part for kvar buening.

4.3. FELLES PARKERING

- Felles parkering 1 og 2 er felles for alle i KS 1.
- Plassering av carport og inndeling av parkeringsplassar vist i plankartet er veiledanne, og ikkje bindande. Utforming av parkeringsareal synes ved byggjesøknad.
- Det skal avsetjast plass for felles bosshenting for KS 1 ved carportane på parkering 2.

§5. Fellesbestemmingar

5.1. FRISIKT

Naudsynt frisikt i vegkryss etc. skal vere opparbeidd når veganlegga vert teken i bruk.

5.2. FRISIKTSONER

I frisiktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsarta arbeid og pklanting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

5.3. VEGSKRÅNINGAR

Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting / såing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

5.4. PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplan med tilhøyrande føresegner er vedteken, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med planen og føresegna.

Stein Aam
- ordførar -

Wenche Solheim
-rådmann -

Kommunedelplan for: Ørsta sentrum og Hovdebygda

PlanID:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
1520 2012007		11.06.2015	Ørsta kommunestyre

Revisjon A: Justering etter vedtak i f-sak 20/14, samt justering av § 3.7 vedk. Ørstafjordkryssing

Revisjon B: Endring som følgje av merknader etter 1. gongs offentleg ettersyn og NVE si rasfarekartlegging.

Revisjon C: Endring som følgje av formannskapet sitt vedtak i sak 30/15 den 10.03.2015

Revisjon D: Justert etter 2. g. offentleg ettersyn, klargjøring for godkjenning

Revisjon E: Justert i samsvar med kommunestyret sitt vedtak i sak 60/15 den 11.06.2015

Endra jf. mindre endring i Ørsta formannskap 20.10.2015

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på plankart 2012007-01E, sist revidert 11.06.2015 med tilhøyrande juridisk bindande kartutsnitt.

Tekst som står utanom tekstboksar er bestemmingar knytt til dei einskilde tema/føremål og er juridisk bindande. Tekst i tekstboksar er knytt til konkrete utbyggingsområde der ein har skilt mellom retningslinjer og bestemmingar:

Bestemmingar:

Bestemmingar etter denne føresegna er juridisk bindande (jf. pbl §§11-10 og 11).

Retningslinjer:

Retningslinjer etter denne føresegna er retningsgivande, og skal følgjast så langt som råd. Om ein må fråvike retningslinjene skal grunngjeving gå klart fram av vedtaket/plandokument.

§1. - FELLESFØRESEGNAR

1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innanfor føresegnområde merka #4 er det tillate med detaljhandel. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for Ørsta sentrum skal det fastsetjast ny avgrensing av detaljhandelssona.</p> <p>Utanfor sentrumskjernen er det høve til å etablere detaljhandel innanfor kvart av delområda Ose/Osborg, Hovdebygda/Ryste, Liadal og sentrum utanom sentrumskjernen, i samsvar med rammene i dei til ei kvar tid gjeldande bestemmingar i "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur", eller tilsvarende. Dette kan til dømes vere daglegvarebutikk som skal gje dekning for delområdet.</p>	<p>Detaljhandel som rettar seg mot ein større del av befolkninga bør lokaliserast i sentrumskjernen.</p> <p>Areal- og volumkrevjande handel bør lokaliserast i- eller nær sentrum eller i Hovdebygda.</p> <p>Lokalisering av privat- og offentleg tenesteyting bør skje etter same prinsipp som for handel.</p>

1.2. ESTETIKK

Ved utforming av byggetiltak skal det takast omsyn til bygde og naturgitte omgjevnader. Det skal visast respekt for lokale særtrekk i byggeskikken, jf. til dømes Ørsta sentrum som "den kvite byen".

Det er eit mål at god arkitektur skal nyttast som eit verkemiddel til å utvikle Ørsta sentrum som ein god tettstad.

1.3. UNIVERSELL UTFORMING

Gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar skal leggest til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

1.4. ENERGI

Ved planlegging og utforming av byggetiltak skal gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sin til ei kvar tid gjeldande klimaplan leggest til grunn.

1.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.5.1 Handtering av overvatn

Ved utbygging av nye område skal handtering av overvatn vurderast særskilt. Ev. avskjeringskanalar, fordrøyingsmagasin o.l. skal vere del av reguleringsplan. Det må også gjerast ei vurdering av nedstraums konsekvensar.

1.5.2 Utbyggingsavtale

For å sikre felles eller naudsynt infrastruktur ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigarar eller utbyggarar, jf pbl §17-2. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal ligge innanfor rammene gitt i pbl §17-3.

1.6. PARKERING

Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan skal kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar for parkering leggest til grunn for dimensjonering av parkeringsdekning.

1.7. BYGGJEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG

1.7.1 Langs vassdrag

Langs dei større vassdraga er det av omsyn til naturverdiar og friluftssinteresser definert ei byggjeforbodsgrense jf pbl §11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv. Det kan ikkje drivast flatehogst, det kan likevel utførast forsiktig tynningshogst i LNF-område.

1.7.2 Langs sjø

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100m er vegen grense for byggeforbodet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

1.8. KULTURMINNE

Ved alle tiltak (jf. pbl §1-6) eller i plansaker på land eller i sjøen skal tilhøvet til kulturminne avklarast, og regionalt kulturminnemynde skal høyrast dersom kulturminnespørsmålet ikkje er avklara gjennom reguleringsplan.

§2. AREALBRUK

2.1. BYGG OG ANLEGG

2.1.1 Bustad - framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle bustadområde med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
B8, B10, B15,	B1, B2, B4, B5, B6, B7, B9, B11, B12, B13, B14, B16

*Områda med krav om detaljregulering kan også gå inn som del av ein større områdereguleringsplan der dette er føremålstenleg.

Kvart av områda med krav om detaljreguleringsplan skal planleggast samla, med mindre det kan dokumenterast som forsvarleg å dele områda i fleire delområde. For områda B12 og B15 er det fastsett egne krav til samla planlegging jf. §3.5.1.

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggest til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegn/retningsliner for fysisk utforming skal leggest til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.	Innan områda B7, B9 og B12 bør det leggest til rette for konsentrerte utbyggingsformer. For dei andre områda bør minst 50% av bueiningane vere konsentrerte buformer. Areal nær sentrum og i nærleiken av kollektivtrasear skal ha høg arealutnytting. Det må likevel takast omsyn til eksisterande bumiljø.

2.1.2 Bustad - noverande

Bustadområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til bustadføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Innan desse områda kan nye bustader med maks. 4 bueiningar eller tilbygg/påbygg, garasje eller liknande på bebygd eigedom oppførast utan plankrav. Det må då dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller at det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Utbyggingsprosjekt med to eller fleire konsentrerte småhus eller meir enn fire bueiningar skal regulerast.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks %BYA er 30% for frittliggande småhus og 40% for konsentrerte småhus. Mønehøgd og gesimshøgd skal ikkje vere over hhv. 9,0 og 7,0m. Ark kan tillast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgd. Garasjer kan ha maks BYA=50m ² . Garasje kan ikkje ha meir enn ei etg, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje. Garasjer skal normalt plasserast 7m frå køyrebaneant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

2.1.3 Fritidsbustadar – framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle område for fritidsbustadar med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3
	BFR1, BFR2, BFR3, BFR4

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>I samband med reguleringsplan skal det fastsettast byggegrense mot sjøen. Det skal vere ope for ålmenn ferdsle langs sjøen. Langs sjøen kan det ikkje settast opp gjerde eller privatiserast på annan måte som hindrar ferdsle.</p> <p>Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegner/retningsliner for fysisk utforming skal leggst til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.</p>	

2.1.4 Fritidsbustadar – noverande

Område for fritidsbustadar med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til fritidsbustadar, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye fritidsbustadar kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld ved tilbygging/påbygging på eksisterande bygg.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Maks BRA=100 m² pr. tomt, inkl. veranda, overdekt terrasse og anneks/uthus.</p> <p>Maks gesimshøgde er 4,5m, og maksimal mønehøgde er 6,0m over topp grunnmur. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks. 1,5m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.</p> <p>Plassering og utforming av nye bygg skal tilpassast eksisterande bygg, og ikkje vere nærare sjøen enn fastsett byggegrense.</p> <p>Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.</p>	

2.1.5 Sentrumsføremål

I to avgrensa område innanfor sentrumsføremålet er det fastsett plankrav før nye byggetiltak kan settast i verk, jf. §3.2.2.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innan sentrumsføremålet er det tillate med forretning, kontor, offentleg og privat tenesteyting, kjøpesenter, næring (småskala industriproduksjon, bensinstasjon, hotell, bevertning), sentrumsbustadar, idrettsanlegg,</p>	<p>Freda, verna eller bevaringsverdige bygg eller kulturmiljø skal vidareførast.</p> <p>Det kan opnast for fem etasjer på bygg der det etter ei konkret vurdering er forsvarleg.</p>

samferdsleanlegg og grønstruktur.

Innan sentrumsområdet skal det definerast område der det er tillate med detaljhandel utover grensa på 3000m² BRA i kjøpesenterforskrifta. Inntil oppdatert grense for detaljhandel er fastsett i seinare planprosess, skal føringar gitt i tettstadsanalyse frå 1999 og reguleringsplan RTK-0003 – Ørsta sentrum gjelde.

2.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

I område merka BBH1-2 kan det etablerast nye barnehagar. Ved planlegging av barnehagar skal det leggst til rette for trygg tilkomst til friluftsområde.

I område merka BOP1-2 kan det etablerast offentlig tenesteyting.

Det er krav om reguleringsplan for alle område med arealstatus "framtidig".

Innan område for tenesteyting med arealstatus "noverande" kan eksisterande bygg vidareutviklast.

2.1.7 Fritids- og turismeføremål

Innan område merka BC kan eksisterande campingplass vidareutviklast i samsvar med bestemmelsar fastsett i reguleringsplan RTK-7303 Ose.

2.1.8 Næringsområde – framtidig

Det er krav om reguleringsplan for næringsområde med arealstatus "framtidig". Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
	BN1, BN2, BN3

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Fornybare energikjelder skal vurderast for alle nye næringsområde.	Maks byggehøgde, utnyttingsgrad m.v. skal vurderast særskilt for den enkelte reguleringsplan med tanke på best mogleg terrengtilpassing og verknad for omgjevnadane. Avkøyrsløysingar og vegsystem skal planleggast i samanheng for heile utbyggingsområdet.

2.1.9 Næringsbygg – noverande

Område for næringsbygg med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til næringsføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye næringsbygg kan oppførast utan plankrav dersom det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld tilbygg/påbygg på eksisterande bygg.

2.1.10 Idrettsanlegg

Innan område merka BAI1 kan det etablerast hestesportanlegg med naudsynte baner, hallar, stallar, innhegningar osv. Hestesportanlegget kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.11 Naust – framtidig

Innan område for naust kan det etablerast naust for oppbevaring av båt, reiskap og utstyr.

Det er krav til detaljreguleringsplan for alle område for naust med arealstatus framtidig.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreiast for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Alle konstruksjonar under kote 2,72 skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p>	<p>Frittstående naust skal normalt ikkje vere større enn 40m² BYA. Ev. behov for større naust må avklarast i reguleringsplan.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnapp, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks. høgde mot sjøen skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p>

2.1.12 Naust – noverande

Bestemmingane skal gjelde for naustområde med arealstatus noverande og ved ev. handsaming av dispensasjon for bygging av naust i LNF-område.

Naustområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til naustføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye naustbygg kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreiast for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Naust skal ikkje vere større enn 40m² BRA.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnappar, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks mønehøgd skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p> <p>Alle konstruksjonar lavare enn dimensjonerande stormflonivå skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p> <p>Det skal etablerast minimum ½ parkeringsplass pr. naust.</p>	

2.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nye- eller vesentleg utviding av eksisterande offentlege vegar skal regulerast. For dei vegklassene der det er aktuelt, skal gang-/sykkelveg planleggast og byggjast samstundes med køyrevegen.

Nye vegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. Der kommunen ikkje har eigne retningslinjer, skal Statens vegvesen sine handbøker leggst til grunn.

2.3. – GRØNTSTRUKTUR

2.3.1 Grønstruktur

Område for grønstruktur skal vere naturprega, men det kan gjerast tilretteleggingstiltak for opphald med. t.d. benkar gangstiar og enkle konstruksjonar knytt til friluftsliv.

Området G1 skal regulerast m.a. for å take i vare kulturminna før det kan gjerast tilretteleggingstiltak.

2.3.2 Naturområde

Innan naturområda er det viktige og svært viktige naturverdiar. Det er forbod mot tiltak etter pbl §1-6 – herunder tiltak knytt til landbruket. Det er heller ikkje tillate med andre tiltak som kan vere til skade for naturinteressene, slik som flatehogst, dyrking, drenering, treslagskifte m.v.

2.3.3 Friområde

Friområde kan opparbeidast med t.d. benkar/sittegrupper, gangveggar/-stiar, enkle konstruksjonar m.v., i samsvar med funksjonen til det enkelte område. Universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

2.3.4 Park

Offentlege parkar skal vere tilgjengelege for alle, og universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

2.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

2.4.1 LNF-område

Innan LNF-områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådelling i samband med tradisjonell stadbunden næring som har direkte tilknytning til landbruket.

2.4.2 LNF-område med spreidd busetnad

Innan LNF-område med spreidd busetnad kan det etablerast nye frittliggande småhus med ev. sekundærhusvære. Innan området LSB1 kan det totalt vere inntil 16 bustadhus. Husa skal førast opp etter følgjande retningsliner og bestemningar:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks BYA er 250m ² inkl. garasje, uthus og parkering. Maks mønehøgde er 9,0m og maks gesimshøgde er 7,0m. Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgde. For garasjer er maks BYA=50m ² , og kan ikkje ha meir enn ei etg. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje oppførast i to etg., men då med maks BYA=42m ² . Garasjer skal normalt plasserast 7m frå vegkant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

2.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Området V1 (framtidig bruk og vern av sjø og vassdrag) skal planleggast i samband med ny reguleringsplan for Ørsta sentrum. Ev. tiltak i sjøområdet skal avklarast gjennom planen. Døme på aktuelle føremål er marina eller liknande.

I Ørstafjorden, område V, inngår føremåla ferdsle, fiske, friluftsliv og naturområde. Det kan ikkje etablerast akvakulturanlegg.

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i sjø eller sjønære areal som er til ulempe eller skade for ankringsplassar, sjømerke, navigasjonsinretningar osb. utan at dette er avklara med rette mynde.

Tiltak i sjø skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

§3. OMSYNSSONER

3.1. FARESONER

3.1.1 Rasfare

Innanfor omsynssone merka **H310_1** kan det vere rasfare (snø og steinsprang) jf. temakart for naturfare. Faktisk rasfarenivå og eventuelle sikringstiltak må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

3.1.2 Flaumfare

Areal innan omsynssone merka **H320_1** er utsett for flaumfare eller kjellarflaum jf. temakart for naturfare. Sikringstiltak eller vilkår må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

Omsynssone **H320_2** omfattar 20 m tryggleikssone langs mindre elvar og bekkar. Det kan ikkje førast opp bygg/anlegg innan denne sona utan at det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

Byggeareal i strandsona skal vurderast i høve NGI-rapport 20110232-00-1-R – Ørsta kommune - Flodbølger etter skred frå Åknes (berekning av oppskylling). Nye bygg skal vere sikre etter krava i byggt teknisk forskrift.

Dimensjonerande stormflonivå for Ørsta kommune skal leggest til grunn ved regulering og utbygging. Ombygging av eksisterande bygg som ligg lågare enn dette må vurderast særskilt.

3.1.3 Lausmasseras/Ustabil grunn

Areal innan omsynssone merka **H310_2** kan vere utsett for ustabil byggegrunn eller lausmasseras jf. temakart for naturfare. Grunnstabiliteten og rasfare må vurderast ved regulering eller utbygging.

3.1.4 Brann- og eksplosjonsfare

Innan omsynssone **H350_1** er det arealmessige avgrensingar for å sikre omgjevnadane rundt anlegg som oppbevarer eksplosjonsfarlege stoff. Etablering av tiltak innan denne sona skal vurderast særskilt opp imot bestemmingane om tryggleiksavstand for det aktuelle tiltaket jf. *Forskrift 26. juni 2002 nr. 922 om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff (eksplosivforskrifta)*. Verksemda som driv eksplosivanlegget skal kontaktast.

Aktuelle tryggleiksavstandar: Offentleg veg, kai m.m = 320m. Bustadhus = 480m. Alle objekt (institusjon, skule, barnehage, forsamlingslokale osb.) = 960m.

3.1.5 Høgspenningsanlegg

Innan omsynssone **H370_1** er det strålingsfare frå høgspenningsanlegg. Ved utbygging/regulering innan denne sona må faktisk strålingsnivå dokumenterast i høve den aktuelle utbygginga.

3.2. OMSYNSSONER

3.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Omsynssone **H510_1** omfattar samanhengande landbruksareal utanfor tettstadsgrensa som er viktige for landbruksproduksjon. I desse områda skal omsynet til landbruksinteressene ha særskilt prioritet.

3.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

Omsynssone **H530_1** – omfattar viktige lokale og regionale friluftslivsinteresser og har funksjon som nærfriluftsområde. I desse områda skal omsynet til friluftslivsinteressene ha særskilt prioritet. Det kan

ikkje gjennomførast tiltak som kjem i vesentleg konflikt med friluftssinteressene. Dersom det vert gjeve løyve til tiltak som medfører ulemper for friluftssinteressene, skal det vurderast avbøtande tiltak.

3.2.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Omsynssone **H560_1** omfattar del av tilførsingsområdet for hjortetrekket i Furene, som har regional verdi. I dette området skal viltinteressene knytt til hjortetrekket ivaretakast.

3.2.4 Bevaring av kulturminne (H570)

Omsynssone **H570_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

Omsynssone **H570_2** omfattar viktige nyare tids kulturminne og naturmiljø. Kulturminneinteressene skal ivartakast ved utarbeiding av reguleringsplan eller vurderast særskilt i samband med byggjesøknad. Før kommunen tek stilling til nybygg, ombygging eller riving, skal planane sendast Fylkeskonservatoren for uttale.

Omsynssone **H570_3** omfattar kalkgruva og kalkommen i Hovdebygda. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Det kan likevel gjerast tilretteleggingstiltak i samsvar med underliggende føremål for å gjere kulturminna tilgjengelege.

3.3. BANDLEGGINGSSONE

3.3.1 Bandlagt etter lov om naturvern

Området innan omsynssone **H720_1** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som landskapsvernområde med plantelivsfreding".

Området innan omsynssone **H720_2** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som naturreservat".

Området innan omsynssone **H720_3** er verna gjennom "Forskrift om verneplan for edellauvskog i Møre og Romsdal, vedlegg 31 – freding av Skorgeura naturreservat".

3.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

Areal innan omsynssone **H730_1** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne.

Areal innan omsynssone **H730_2** er bandlagt etter lov om kulturminne. Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

3.3.3 Bandlegging for regulering etter PBL

Område merka **H710_1** er planleggingssoner i dagen kring framtidige trasear for kryssing av Ørstafjorden. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan for vegtrase ligg føre.

Område merka **H710_2** er planleggingssoner i dagen kring framtidig trase for Torvmyrvegen. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan ligg føre.

3.4. SIKRINGSSONE

Området **H130_1** omfattar høgderestriksjonar knytt til Ørsta-Volda lufthamn - Hovden. Ved regulering eller utbygging innan dette området må avstanden til høgderestriksjonsplanet vurderast særskilt. Byggverk eller konstruksjonar kan ikkje bryte høgderestriksjonsplanet.

Innan omsynssone **H190_1** skal det naturlege skogsbildet ivaretakast og flatehogst er ikkje tillate. Hogst i kulturskog kan likevel skje i horisontale striper med maks breidde slik det går fram av fig. 25, jf. NGI-rapport 20120078-01-R, kap. 6. Skogsvegar skal utførast slik at overvatnet ikkje fører til fare for erosjon og ras, jf. vegleiar Skogsveger og skredfare, ISBN: 978-82-7333-178-6, August, 2011. Plukkhogst i naturskog er tillate, så lenge det ikkje endrar skogsbildet.

3.5. GJENNOMFØRINGSSONE

3.5.1 Krav om samla planlegging

Innan omsynssone merka **H810_1** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP1, B12 og BBH2.

Innan omsynssone merka **H810_2** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP2, B og del av B15.

Innan omsynssone merka **H810_3** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda del av B15.

Innan omsynssone merka **H810_4** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området.

Innan omsynssone merka **H810_5** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området. Verneplan for Kyrkjegata (RTK-9105) skal gjelde fram til plan ligg føre.

3.5.2 Område for fornying

Innan omsynssone **H830_1 og 2** – fornying, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl §1-6 før det ligg føre ny reguleringsplan.

3.6. DETALJERINGSSONE

3.6.1 Reguleringsplan skal vidareførast

Område der gjeldande planar skal vidareførast uendra er viste med omsynssoneskravur og nummerering i plankartet. Bestemmelsar gitt i kommunedelplanen gjeld ikkje for desse områda, men skal leggst til grunn ved ev. reguleringsendringar.

Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av "oversikt over reguleringsplanar" (vedlegg).

3.7. FØRESEGNOMRÅDE

Område merka **#1** (tettstadgrense), er ei langsiktig grense for utvikling av tettstaden. Innanfor grensa er utbyggingsomsyna gitt større vekt enn landbruksomsyna. Område som er avsett til LNF-føremål skal likevel ikkje takast i bruk til utbyggingsføremål før ny planrevisjon viser at det er naudsynt.

Område merka **#2** er planleggingssone for kryssing av Ørstafjorden med tunnel. Denne sona skal følgjast opp gjennom seinare planlegging ved kommunedelplan eller reguleringsplan. Restriksjonar knytt til sona gjeld berre tiltak under bakken som kan kome i konflikt med tunnel.

Område merka med **#3** har krav om arkeologisk utgraving jf. krav i gjeldande reguleringsplanar.

Område merka **#4** er område der det er tillete med detaljhandel jf. "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur".

Stein Aam
-ordfører-

Wenche Solheim
- rådmann-

Vedlegg: Oversikt over reguleringsplanar

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkeset - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-ending Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – ending av Ose-Osorg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Videreføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen videreførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet videreførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkongsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamlevegen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkonsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Hauggjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjergarden
71	RTK-0906	Hauggjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkonsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fonnvagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
	RTK-8306	Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Prestebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B, BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygd)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkneseet - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-endering Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – endring av Ose-Osborg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen vidareførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet vidareførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkongsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamleveggen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkongsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Hauggjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjergarden
71	RTK-0906	Hauggjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkongsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fonnvagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
		RTK-8306 Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Presebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B, BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygd)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01019324 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Smiebakkane 7, 6154 ØRSTA Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 03.01.2025
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no