

LEITELEGA 2

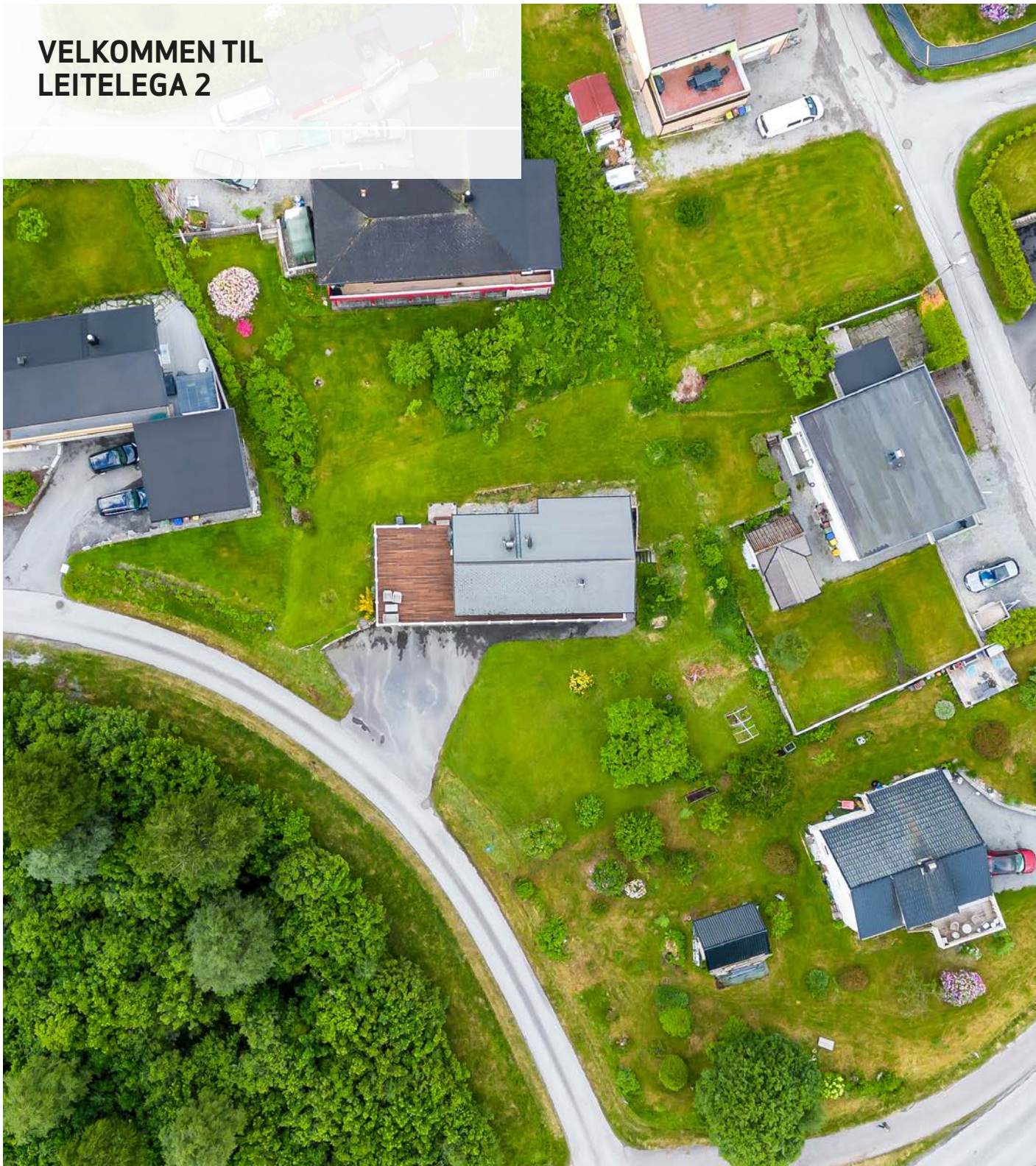
Velholdt enebolig over 2 plan registrert med to bueiningar. Dobbel garasje. Fin utsikt



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL LEITELEGA 2



FAKTA

Adresse Leitelega 2,
6155 ØRSTA

Prisantydning Kr 3 600 000,-

Omkostninger Kr 91 700,-

Totalpris kr 3 691 700,-

BRA/P-rom 209/149kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Tomannsbolig

Byggeår 1982

Tomt 1083 kvm eiet

Parkering I garasje samt på egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Leitelega 2

Her finn du denne velholdte eneboligen over 2 plan beliggande i etablert og populært boligområde i Rystefeltet.

Boligen er registrert i matrikkelen som ein horisontaldelt tomannsbolig som betyr at den har to godkjente bueiningar.

Her kan ein sjølv sagt nytte heile boligen sjølv eller leige ut deler av u.etg. med gode leigeinntekter.

Dobbel garasje som er integrert i boligen med stor terrasse oppå med flott utsikt mot fjorden.

Eigedomen er fint opparbeidd med asfaltert

innkøyring og parkering, plenareal, trapp, diverse beplantning og terrasse.

Boligen kan tas over om kort tid etter avtale.

Velkommen til visning.

Oppdrag

01013324

Eiendom

Leitelega 2, 6155 ØRSTA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 45 i Ørsta kommune.

Eier

Odd Arne Nilsen

Sonja Nilsen

Prisantydning

Kr 3 600 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 91 700,-

Prisantydning kr 3 600 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 90 000,-.

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-

4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 691 700,- (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 3 600 000,-

+ Totale omkostn. kr. 91 700,-

= sum kr. 3 691 700,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 3 600 000,-

Boligtype

Tomannsbolig

Eierform

Eiet

Innhold

Enebolig over to plan og inneholder:

1.etg.

Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskekjeller og 2 boder.

2.etasje:

Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Det er også garasje på bakkeplan (1.etg.)

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 209kvm

P-rom 149kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen 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 primærom (P-ROM) eller sekundærom (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

4

Byggeår

Byggeår: 1982

Standard

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. gulv mot grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert. Dimensjonering er ikke vurdert. Boligen har leca pipe, vedovn og sotluke/feieluke. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig i 1. etasjen har boligen furu fyllingsdører. Finerdører i kjeller.

KJØKKEN:

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkken i tidligere utleiedel er fra byggeår, ingen hvitevarer på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning har blitt byttet ut, eier er litt usikker når det ble gjort, men trolig på begynnelsen av 2000 tallet. Laminatplate mellom benkeplate og takhøye overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM:

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet ble renoveret i 2021, ifølge eier. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra byggeår. Noe oppgradert i ettertid, ifølge eier. Tapet som ble skiftet, toalett og kabinett, trolig på 90 tallet. Betonggulv i maltutførelse, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. dusjkabinett, toalett og innredning med heldekkende servant i rommet. Naturlig ventilering og plastsluk under kabinett.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malte vegger av plater og pusset mur i malt utførelse. Himlingsplater i innvendig tak. Skyllvask og opplegg for vaskemaskin i rommet. Plastsluk og naturlig ventilering i rommet. Der er også slange tilkoblet fra tørketrommel og ut.

TOALETTROM:

Toalettrom i kjeller fra byggeår. Gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Toalett og servant i rommet. Naturlig ventilering.

Opplysninger om standard er hentet fra tilstandsrapport.

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 estimater 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:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak-konstruksjon av w-takstoler og undertak av tretto fra byggeår.

Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbakside.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Altan på fremsiden av boligen som er sammenføyet med takterrasse over garasje i kjelleretasjen. Altan er av trebjelker med impregnerte terrassebord. Terrasse er av betong, lagt terrassebord på betongplate, rekkverk av PVC ifølge eier. Ble lagt nye terrassebord og montert nytt rekkverk for terrasse i 2023, ifølge eier.

Utvendig rapp av betong, rekkverk av tre i malt utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Når badet i 1. etasje ble renoveret i 2020, ble det samtidig skiftet til rør i rør til det badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje. fra 2011.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står på bod i kjeller.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med krusikringer. Oppgradering av det elektriske anlegget i samband med oppussing av bad/kjøkken. El kontroll i 2023.

Røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge eier.

Dreneringen er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Ser fuktsikring mot grunn noen steder.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur.

Garasjedel i kjelleretasjen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Skrånet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og beplantning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

I garasje samt på egen tomt.

Etasje

2

Beliggenhet

Boligeiendom i etablert boligområde i Rystefeltet sør for Ørsta sentrum. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

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

Boligtomt med flott utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Plen, hekk og noe beplantning.

Tomteareal: 1083 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Vedovn, varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og varmpumpe i stuen i 1. etasje.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav F.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Radon

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

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 14 587,-

Avgiften gjelder for 2023, gjelder for egedomsskatt, avløp, feiing og vatn.

Prognose for 2024 er kr 16 993,85.

Dette iflg opplysinger ifrå Ørsta kommune.

Renovasjon til VØR kjem i tillegg på kr 4 406,- inkl. mva. for standard husholdningsabonnement for 2024. Dette iflg opplysninger ifrå VØR si heimeside.

Vi tek atterhald om endringer i offentlege gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Angitte arealer er beregnet fra mottatte tegninger og kontrollmålt.

S-rom for boligen er boder og garasje i kjeller, samt vaskekjeller pga. lav innredningsgrad.

BRA-e for boligen er garasje i kjeller.

Åpent areal for boligen er terrasse/altan i 1.etasjen.

Var hybler i kjeller tidligere, settes det inn dør på soverom mot hoveddel, kan kjeller enkelt gjøres om til utleie igjen.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter, garasjedel i kjeller.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendige trapper
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrapport 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:

1520/49/45:

26.11.1979 - Dokumentnr: 6385 - Erklæring/avtale Best. om tekniske anlegg m.v. - alt med prioritet etter Husbanken.

09.11.1979 - Dokumentnr: 5979 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1520 Gnr:49 Bnr:10

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.11.1982 iflg

opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Rystefeltet-Osmarka med plan-id RTK-0704, datert 25.10.2007, er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Boligen omfattes av kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda med plan-id 2012007, datert 16.06.2015.

Sjå vedlagt info i prospekt eller gå inn på Ørsta kommune sine heimesider for nærmare informasjon.

Takst utført av

Oddvar Engjaberg i Ose Ingeniør AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet:

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

- Ja.
- Beskrivelse:
- 2020 Elektroservise Ørsta.

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

- Ja.
- Beskrivelse:
- Tak 2005.

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

- Ja.
- Beskrivelse:
- Skifta ut kamin med vedovn.

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

- Ja.

26. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

- 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 eigedomen 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 eigedomen. 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 eigedomen 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 eigedomen 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 eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom 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.

Meglers vederlag kr 40 000,-
Markedsføring kr 14 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 500,-
Visning kr 1 900,-

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

Legal Eignedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

27.09.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 24.09.2024.
- Tilstandsrapport datert 23.09.2024.
- Ferdigattest datert 18.11.1982.
- Byggetegninger for enebolig datert 19.05.1981.
- Byggetegninger for garasje datert 01.04.1985.
- Reguleringsplankart datert 30.05.2024.
- Kommuneplankart datert 30.05.2024.
- Eiendomsgrenser datert 30.05.2024.
- Vegstatuskart datert 30.05.2024.
- RYSTE FELTET – OSMARKA Mindre vesentleg reguleringsendring.
- Kommunedelplan for: Ørsta sentrum og Hovdebygda.
- Energiattest datert 26.09.2024.

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

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det

er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i el- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.





















Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Leitelega 2

2. Postadresse *

Leitelega 2 6155 Ørsta

Om boligeier

3. Hovedselger *

ODD ARNE NILSEN OG SONJA NILSEN

4. E-postadresse hovedselger *

OANILSEN@LIVE.NO

5. Telefonnummer hovedselger *

412 12 100

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

1982

8. Har du selv bodd i boligen? *

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.

Ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2020 Elektroservice Ørsta

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak 2005

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drengplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drengsrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drengsrør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

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

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Skifta ut kamin med vedovn

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

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

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av st temurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.





Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Nilsen, Odd Arne	27.11.1953	BANKID	24.09.2024 14:09
Nilsen, Sonja	11.09.1955	BANKID	24.09.2024 14:11



Denne filen er forseglest med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Leitelega 2, 6155 ØRSTA
 ØRSTA kommune
 gnr. 49, bnr. 45

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20753-1400

Referansenummer: OS1253

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Oddvar Engjåberg

Vår ref: TBV-24-



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsverdragelser 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.

OSE AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Oddvar Engjåberg

Uavhengig Takstingeniør

oddvar@oseing.no

456 13 947



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 straffeansvar.

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

Enebolig i 2.etasjeplan oppført i 1982. Boligen er regelmessig vedlikeholdt men har oppgraderingsbehov.

Boligen er i normal stand i forhold til alder å ble oppført i henhold til krav og standard for oppføringstidspunktet. Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

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

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen, se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak-konstruksjon av w-takstoler og undertak av tretto fra byggeår.
Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbaksid.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altan på fremsiden av boligen som er sammenføyet med takterrasse over garasje i kjelleretasjen. Altan er av trebjelker med impregnerte terrassebord. Terrasse er av betong, lagt terrassebord på betongplate, rekkverk av PVC ifølge eier. Ble lagt nye terrassebord og montert nytt rekkverk for terrasse i 2023, ifølge eier.
Utvendig rapp av betong, rekkverk av tre i malt utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. gulv mot grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Dimensjonering er ikke vurdert.
Boligen har leca pipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig i 1. etasjen har boligen furu fyllingsdører. Finerdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasjen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet ble renoveret i 2021, ifølge eier.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler..
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra byggeår. Noe oppgradert i ettertid, ifølge eier. Tapet som ble skiftet, toalett og kabinett, trolig på 90 tallet.
Betonggulv i maltutførelse, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. dusjkabinett, toalett og innredning med heldekkende servant i rommet. Naturlig ventilering og plastsluk under kabinett.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malte vegger av plater og pusset mur i malt utførelse. himlingsplater i innvendig tak.
Skyllevask og opplegg for vaskemaskin i rommet. Plastsluk og naturlig ventilering i rommet. Der er også slange tilkoblet fra tørketrommel og ut.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet i tidligere utleiedel er fra byggeår, ingen hvitevarer på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning har blitt byttet ut, eier er litt usikker når det ble gjort, men trolig på begynnelsen av 2000 tallet. Laminatplate mellom benkeplate og takhøye overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller fra byggeår. Gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Toalett og servant i rommet. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Når badet i 1. etasjen ble renoveret i 2020, ble det samtidig skiftet til rør i rør til det badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe er montert i stue i 1. etasjen. fra 2011. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står på bod i kjeller. El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Oppgradering av det elektriske anlegget i samband med oppussing av bad/kjøkken. El kontroll i 2023. Røykvarsler med batteri og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge eier. Dreneringen er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Ser fuktsikring mot grunn noen steder. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur. Garasjedel i kjelleretasjen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Skrånet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og beplantning. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

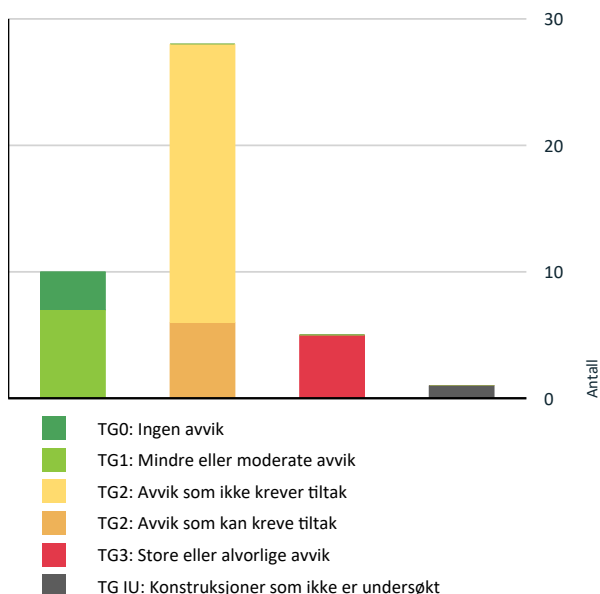
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

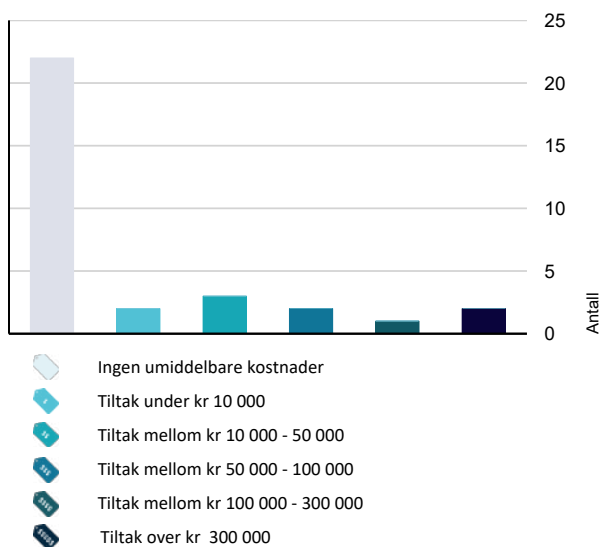
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter, garasjedel i kjeller. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Utbedret terrasse
2021	Modernisering	Renovert bad i 1. etasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag for pipehatt og luftehatt har rust.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelse av beslag og eventuelt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Værvegg har noe værslitt bordkledning.

Konsekvens/tiltak

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

Vi anbefaler å male slitt bordkledning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak-konstruksjon av w-takstoler og undertak av treto fra byggeår.
Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbaksid.

Vurdering av avvik:

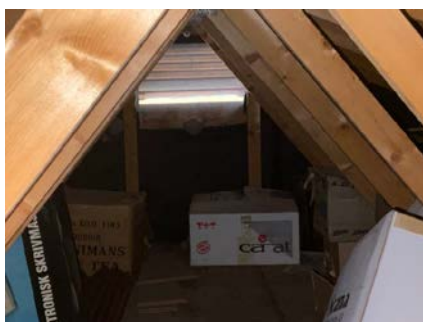
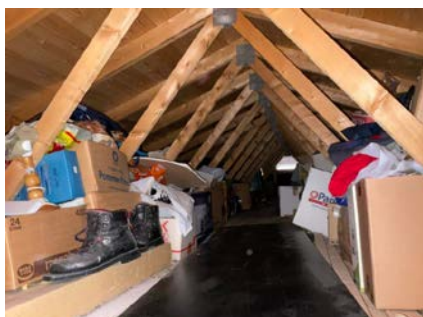
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Noen små vepsebola på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi anbefaler å fjerne vepsebol.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene.
Soverom i 1. etasjen, vindu der har slitt hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med noe tiltak.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mangler beslag under flere ytterdører.

Ytterdører er av eldre dato og isolerer dårlig, samt at noen har slitasje.
Lås for verandadør i 1. etasjen fungerer ikke.

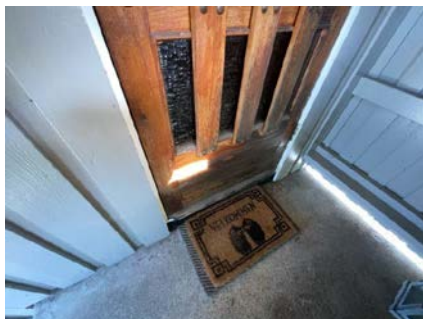
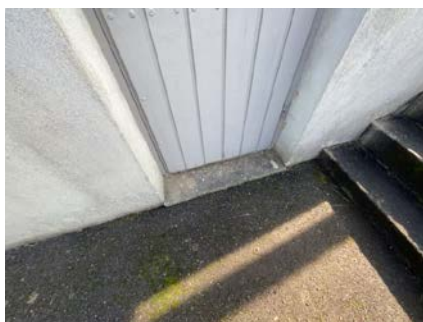
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vi anbefaler å montere beslag der det mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på fremsiden av boligen som er sammenføyet med takterrasse over garasje i kjelleretasjen. Altan er av trebjelker med impregnerte terrassebord. Terrasse er av betong, lagt terrassebord på betongplate, rekkverk av PVC ifølge eier. Ble lagt nye terrassebord og montert nytt rekkverk for terrasse i 2023, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelker for altan har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med noe tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig rapp av betong, rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er værslitt, har flasket av maling. Mosevekst på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler vedlikehold av rekkverk, samt vask av trapp for fjerning av mose.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

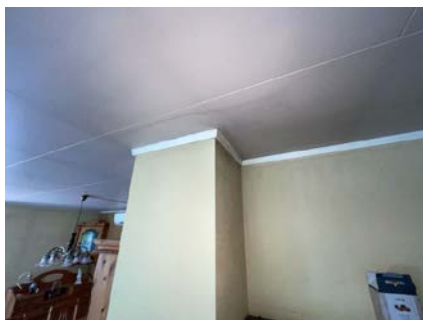
Overflater i hovedsak av eldre dato og utidsmessige overflater. Gulvoverflater er noe slitt og det er slitasje på vegger, og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med noe omgående tiltak men på grunn av alder og slitasje for overflater på noen rom i 1.etasjen må det påregnes at de må pusses opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stue i 1. etasjen er det 15mm avvik gjennom hele rommet. Det er brukt strek laser og tommestokk ved stikkprøver/kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har leca pipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sotskjolder.

I innvendig tak i 1. etasjen ved pipe ser det ut som der er noe sot, ukjent grunn for sot i innvendig tak. sprekke i overgang brannmur/pipe

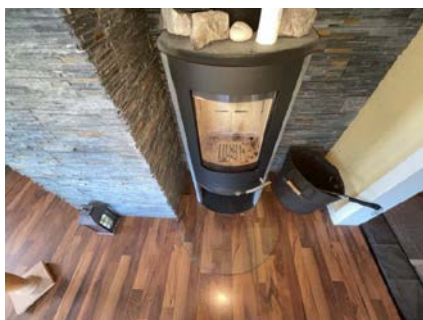
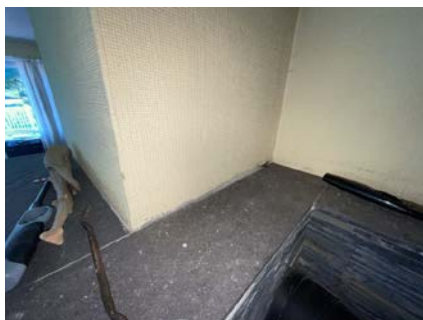
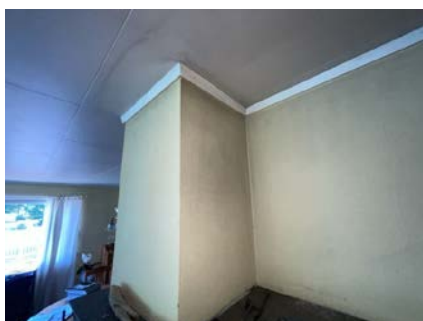
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelse av pipeløp og tilkobling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Måler med pigg i reim, registrerer skadelig fukt i vegg.

Vurdering av avvik:

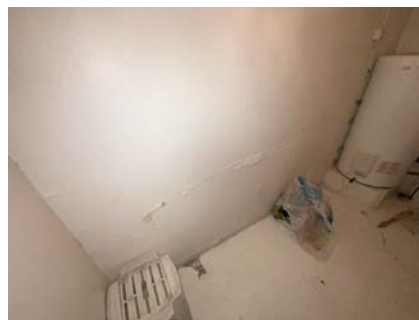
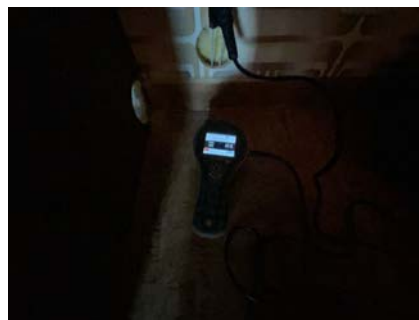
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert saltutslag, og fukt i innforet yttervegg har en sammenheng med sviktende drenering. Se pkt. drenering for tiltak og kostnadsestimat. Det må påregnes at en del innvendige veggfremforinger må skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

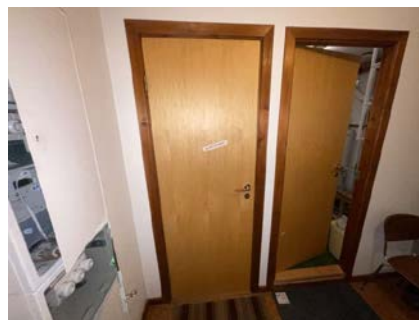
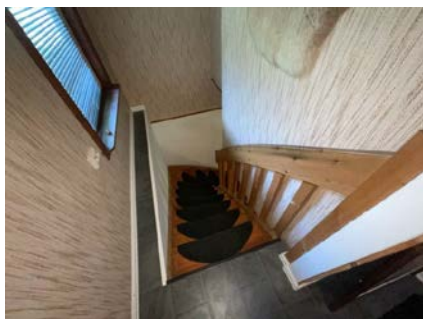
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig i 1. etasjen har boligen furu fyllingsdører. Finerdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

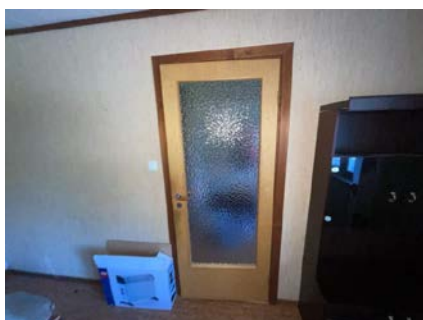
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere innerdører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet ble renoverert i 2021, ifølge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til 20mm fra dørkarm til topp slukrist. Resten av rommet har varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

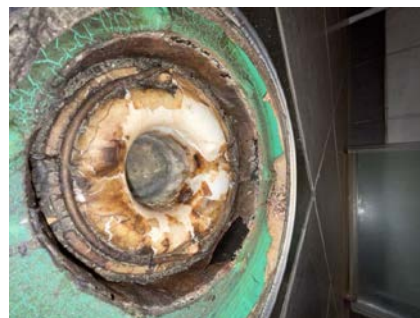
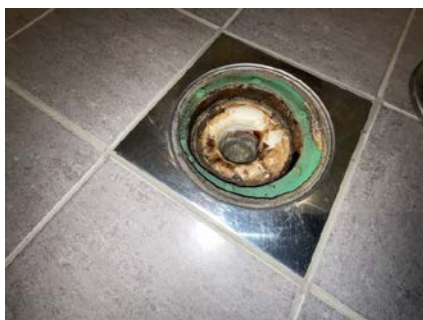
Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet igjen rundt rørgjennomføring i vegg fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler å tette igjen rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet sine våtsoner ligger mot yttervegg og mot stue. På stue mot innredning er der pipe og fasadestein. På stue mot dusjsone er der en større seksjon, veldig tung, ikke mulig å flytte. Går over vegger på bad med fuktindikator, ingen unormale målinger.

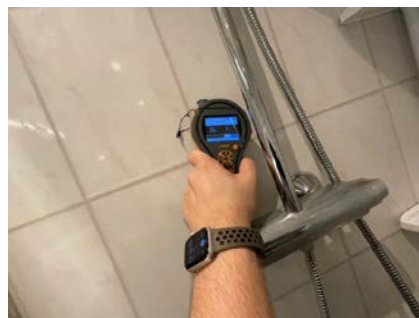
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Går over vegger på bad med fuktindikator, ingen unormale målinger.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra byggeår. Noe oppgradert i ettertid, ifølge eier. Tapet som ble skiftet, toalett og kabinett, trolig på 90 tallet.

Betonggulv i maltutførelse, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. dusjkabinett, toalett og innredning med heldekkende servant i rommet. Naturlig ventilering og plastsluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

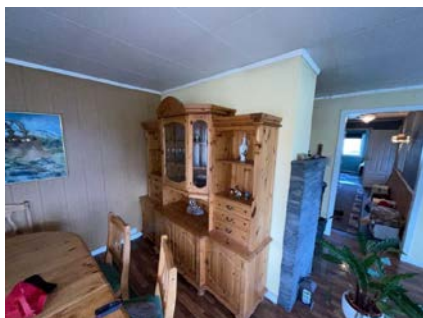
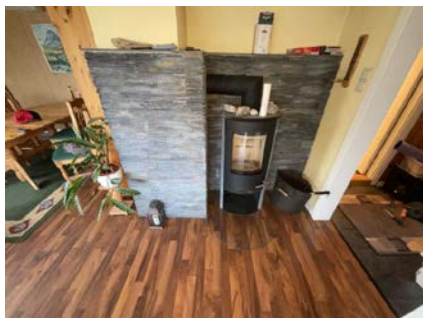
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Av eldre dato med oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Murvegger for badet, ikke mulig med hulltaking. Rommet må uansett renoveres, samt at der er tegn til fukt under maling i ene hjørnet. Ikke mulig med hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Badet må renoveres, se under generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malte vegger av plater og pusset mur i malt utførelse. himlingsplater i innvendig tak. Skyllvask og opplegg for vaskemaskin i rommet. Plastsluk og naturlig ventilering i rommet. Der er også slange tilkoblet fra tørkerommet og ut.

Vurdering av avvik:

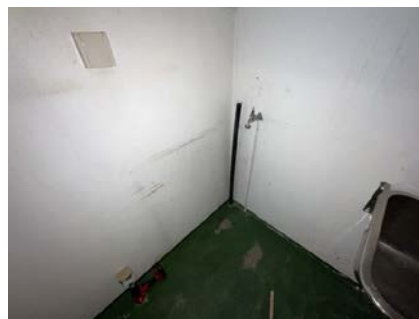
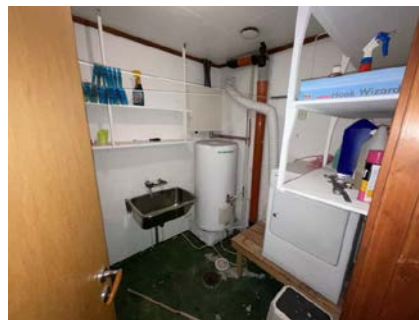
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er fra byggeår og har tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



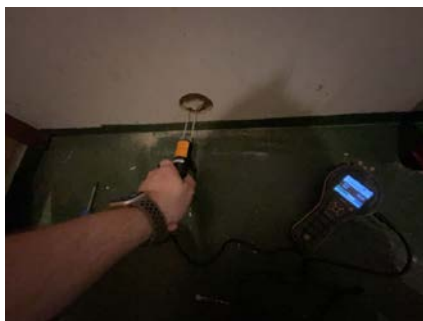
KJELLER > VASKEKJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet i tidligere utleiedel er fra byggeår, ingen hvitevarer på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er av eldre dato, TG2 settes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med noe tiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning har blitt byttet ut, eier er litt usikker når det ble gjort, men trolig på begynnelsen av 2000 tallet. Laminatplate mellom benkeplate og takhøyde overskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller fra byggeår. Gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Toalett og servant i rommet. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

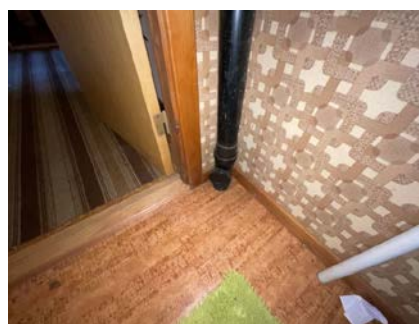
Toalettrom er av eldre dato og har noe slitasje for overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Estimert kostnad er for etablering av mekanisk avtrekk, ikke for utbedring av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

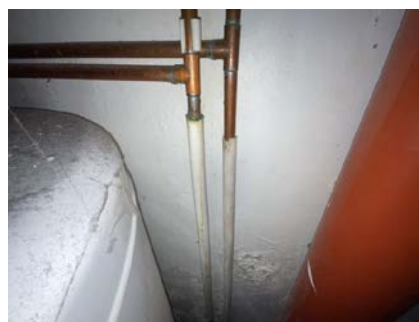
Vurdering av avvik:

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

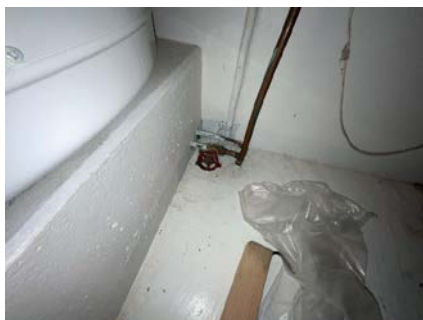
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

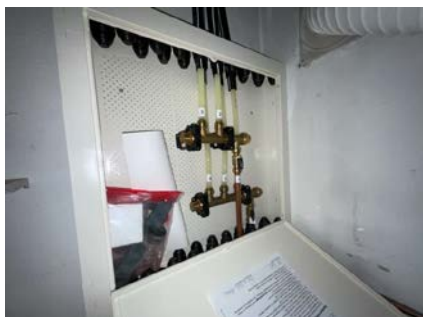


TG 1 Rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Når badet i 1. etasjen ble renovert i 2020, ble det samtidig skiftet til rør i rør til det badet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

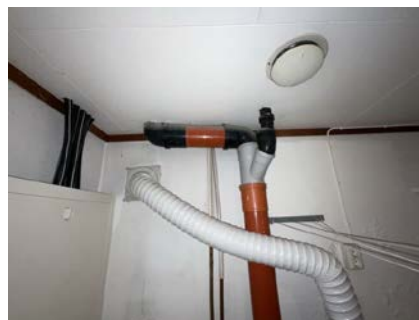
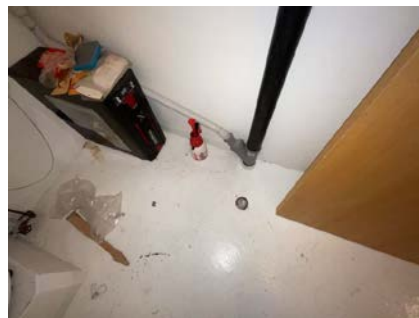
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe er montert i stue i 1. etasjen. fra 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står på bod i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er jamn last på bereder anbefales fast strømtilknytning som brannforbyggende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Oppgradering av det elektriske anlegget i samband med oppussing av bad/kjøkken. El kontroll i 2023.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringskap

3. 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 Tilstandsgrad basert på alder med eldre anlegg med skrusikringer.

Ut fra dette er det påregnelig med oppgradering av el.-anlegget og øke antall kurser i forbindelse med renovering av huset og anlegget. Kostnadsestimatet gjelder el.-kontroll og oppgradering til automatsikringer i sikringskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med batteri og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei 2016

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge eier.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Drenering og fuksikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Ser fuksikring mot grunn noen steder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er konstatert saltutfelling og forhøyet fukt flere steder i kjeller, de må påregnes kostnader til ny drenering og fuksikring. Se også rom under terreng.

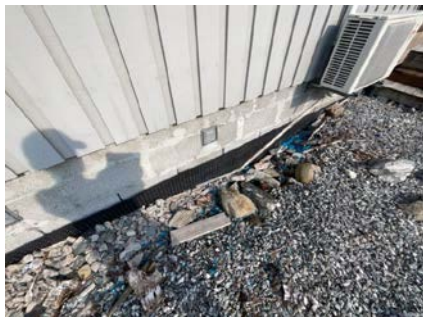
Ikke montert grunnmursplast for fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Vi anbefaler å montere grunnmurslist.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Grunnmur på oppsiden av boligen, har ikke murpuss/grunnmursplater.

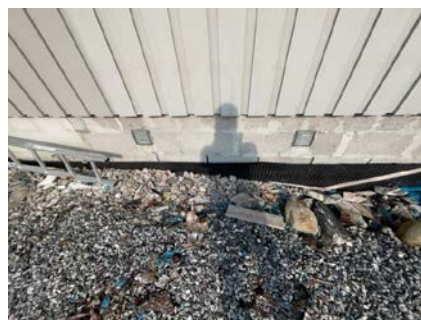
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.

Vegg på oppsiden bør pusses, eller eventuelt montere grunnmursplater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter, garasjejedel i kjeller.

Tilstandsrapport

Garasjedel i kjelleretasjen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

For ene grunnmuren i garasjen er der en lokal sulfatskade i øvre del av veggen. Sjekker andre steder for samme veggen men kan ikke se tegn til slik skade flere steder. Men det kan ikke utelukkes at der er sulfatskade for veggen andre steder også, spesielt vegg under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelse av grunnmur for garasjedel i kjeller, skadet område må byttes ut. Estimert kostnad er for utbedring av skadet område. Om det blir avdekket mer skade vil kostnaden for utbedring bli betraktelig høyere. Sprekker bør tettes for grunnmuren og det bør legges på nytt puss på vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og beplantning.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/167 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Gang, 2 Bad, 2 Entré, 4 Soverom, Hall m/trapp, Vaskerom, Toalettrom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 4 000 000

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

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rystelega 16 ,6155 ØRSTA 209 m ² 1982 5 sov		5 300 000				25 359
2 Fonnavegen 17 ,6153 ØRSTA 153 m ² 1961 3 sov	13-05-2024	3 900 000	3 700 000		3 700 000	24 183
3 Leitevegen 11 ,6155 ØRSTA 137 m ² 1964 4 sov		3 100 000				22 628
4 Osholane 9 ,6155 ØRSTA 151 m ² 1961 3 sov	23-01-2024	3 290 000	3 390 000		3 390 000	22 450
5 Kvilestokken 12 ,6155 ØRSTA 192 m ² 1984 4 sov	07-08-2024	4 490 000	4 200 000		4 200 000	21 875
6 Indrehovdevegen 4B ,6160 HOVDEBYGDA 160 m ² 2015 3 sov	23-06-2024	3 650 000	3 500 000		3 500 000	21 875
7 Enokmarka 27 ,6160 HOVDEBYGDA 162 m ² 1980 5 sov	02-05-2024	2 890 000	3 050 000		3 050 000	18 827
8 Indrehovdevegen 46 ,6160 HOVDEBYGDA 141 m ² 1969 3 sov	11-06-2024	2 200 000	2 600 000		2 600 000	18 440

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp	Kr.	17 000
Renovasjon, årlig avgift	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

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

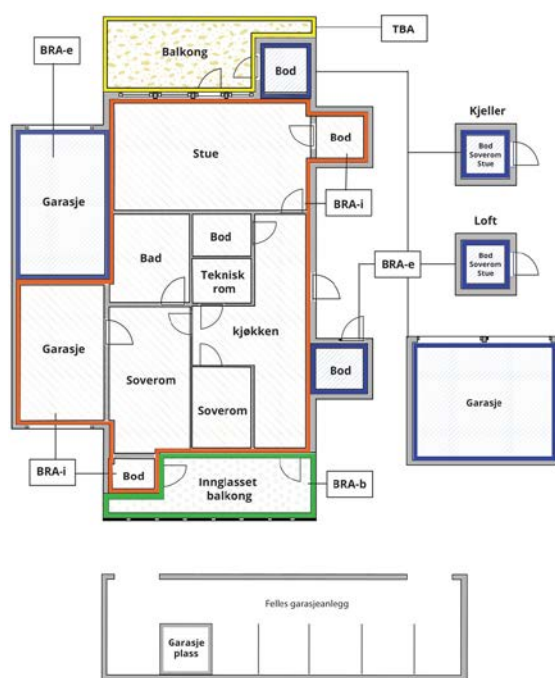
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87			87	64
Kjeller	80	42		122	
SUM	167	42			64
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Entré , Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	Hall m/trapp , Vaskekjeller, Toalettrom , Bod , Soverom , Soverom 2, Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Bod 2	Garasje	

Kommentar

Angitte arealer er beregnet fra mottatte tegninger og kontrollmålt.

S-rom for boligen er boder og garasje i kjeller, samt vaskekjeller pga. lav innredningsgrad.

BRA-e for boligen er garasje i kjeller.

Åpent areal for boligen er terrasse/altan i 1.etasjen.

Var hybler i kjeller tidligere, settes det inn dør på soverom mot hoveddel, kan kjeller enkelt gjøres om til utleie igjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Oddvar Engjaberg Odd Arne Nilsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	49	45		0	1083 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leitelega 2

Hjemmelshaver

Nilsen Odd Arne, Nilsen Sonja

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i etablert boligområde i Rystefeltet sør for Ørsta sentrum. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærheten finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligtomt med flott utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Plen, hekk og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerелеktrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/OS1253>

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 45	Kommune:	1520 Ørsta
Adresse:		Grunnkrets:	104 Ose
Veiadresse:	Leitelega 2, gatenr 7004 6155 Ørsta	Valgkrets:	1 Sentrum Krins
		Kirkesogn:	8020301 Ørsta
		Tettsted:	6081 Ørsta

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Graceland	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.11.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 083,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.05.2010	Avgiver	1520/47/111	-41,0
	Matrikkelført:	11.06.2010	Avgiver	1520/49/85	-8,5
			Berørt	1520/47/8	0,0
			Berørt	1520/47/151	0,0
			Berørt	1520/49/45	0,0
			Berørt	1520/49/94	0,0
			Mottaker	1520/47/353	49,5
Annen forretningstype	Forretning:	29.04.2010	Berørt	1520/49/45	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2010	Berørt	1520/49/85	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1979	Avgiver	1520/49/10	-1 083,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1520/49/45	1 083,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leitelega 2	U0101	Bolig					
Leitelega 2	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	179821508			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.05.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.06.1985
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10222648			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

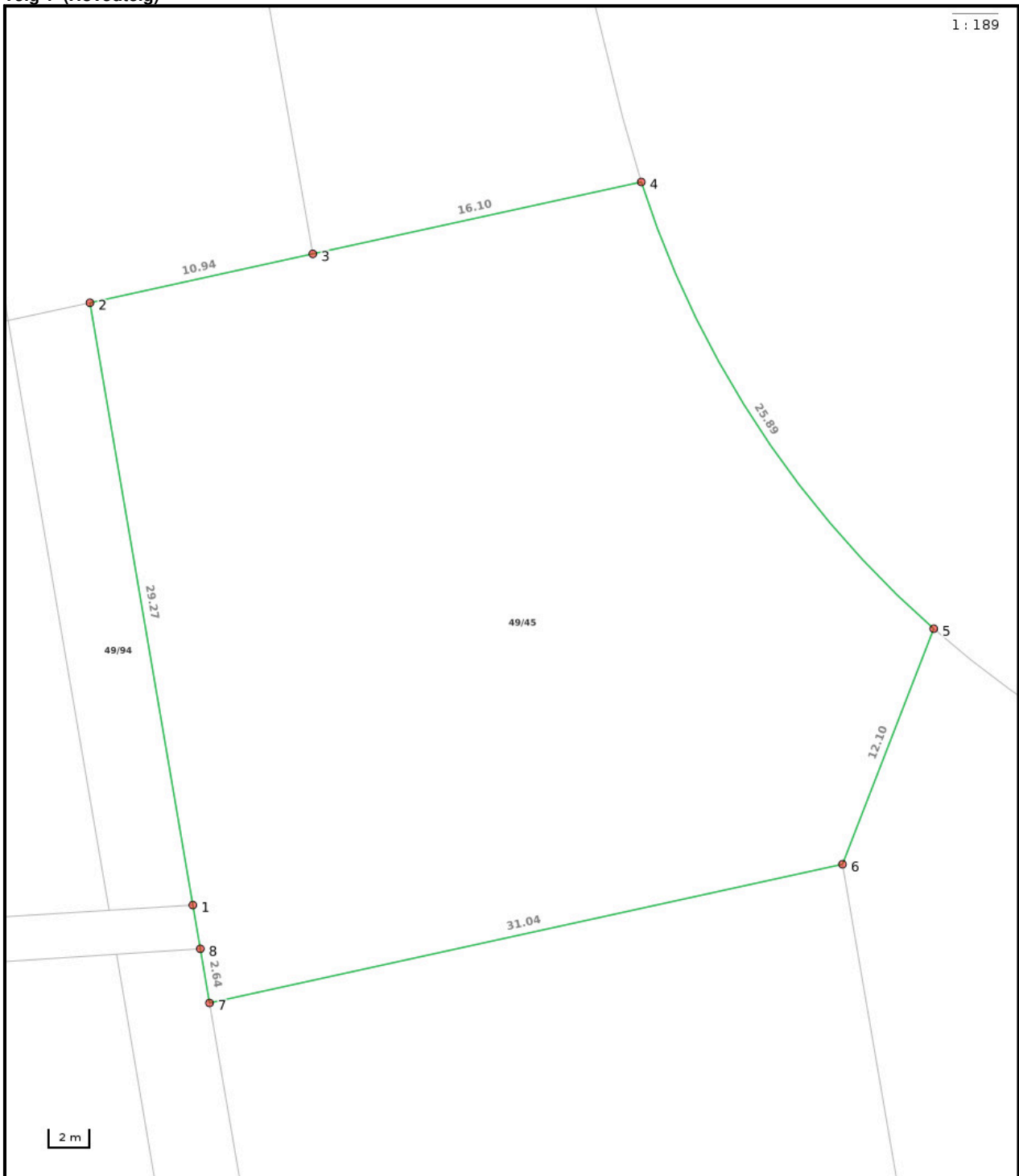
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - - - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 083,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 898 312,53	349 434,47	29,27m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 898 340,80	349 426,88	10,94m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 898 344,12	349 437,30	16,10m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 898 349,01	349 452,64	25,89m	Terrengmålt	14	-47,99	Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 898 329,00	349 468,57	12,10m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 898 317,36	349 465,27	31,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 898 307,93	349 435,70	2,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 898 310,48	349 435,02	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/49/45/0/0

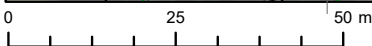
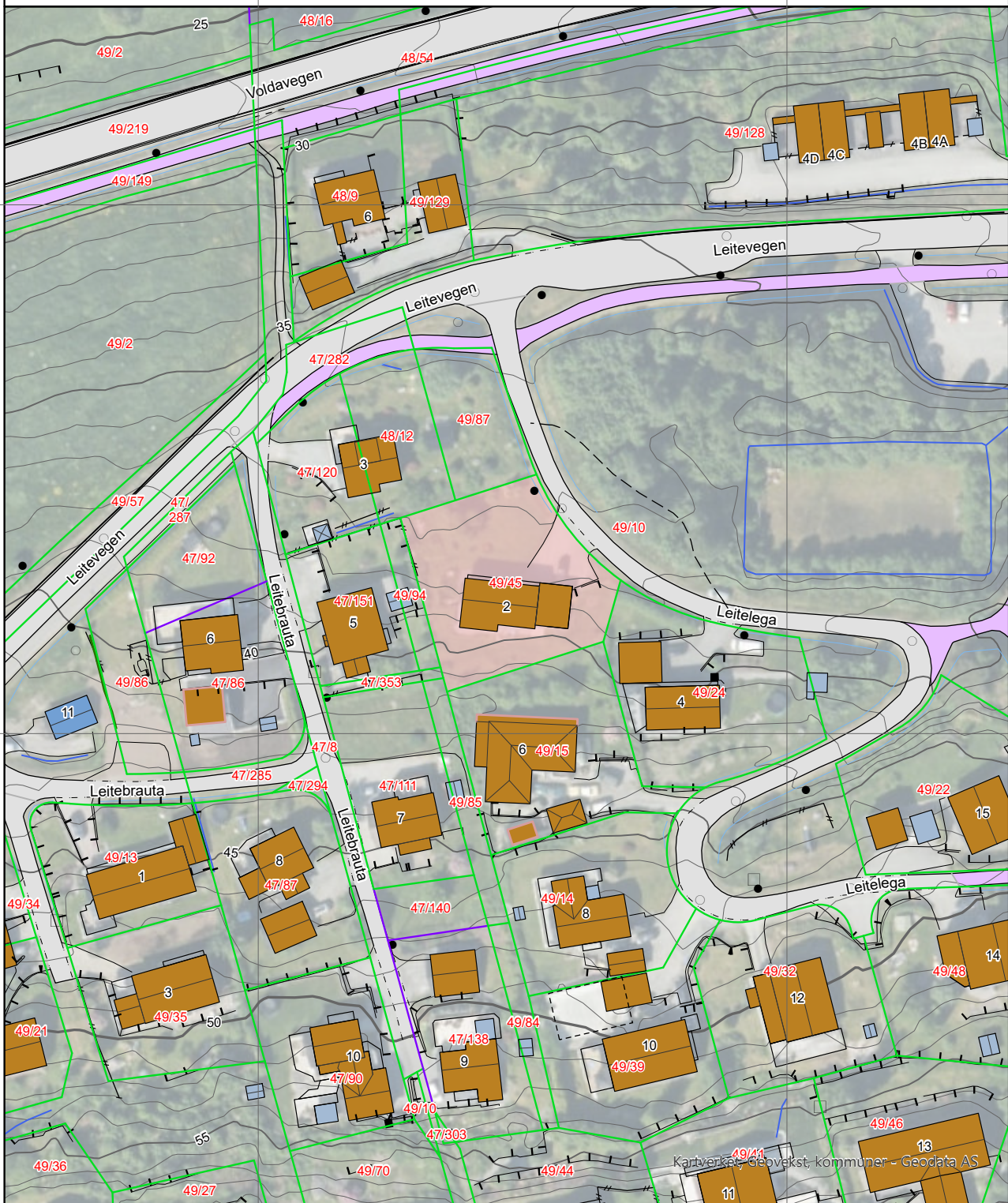
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 30.5.2024



Kommune: 1520 Ørsta
 Eiendom: 1520/49/45/0/0

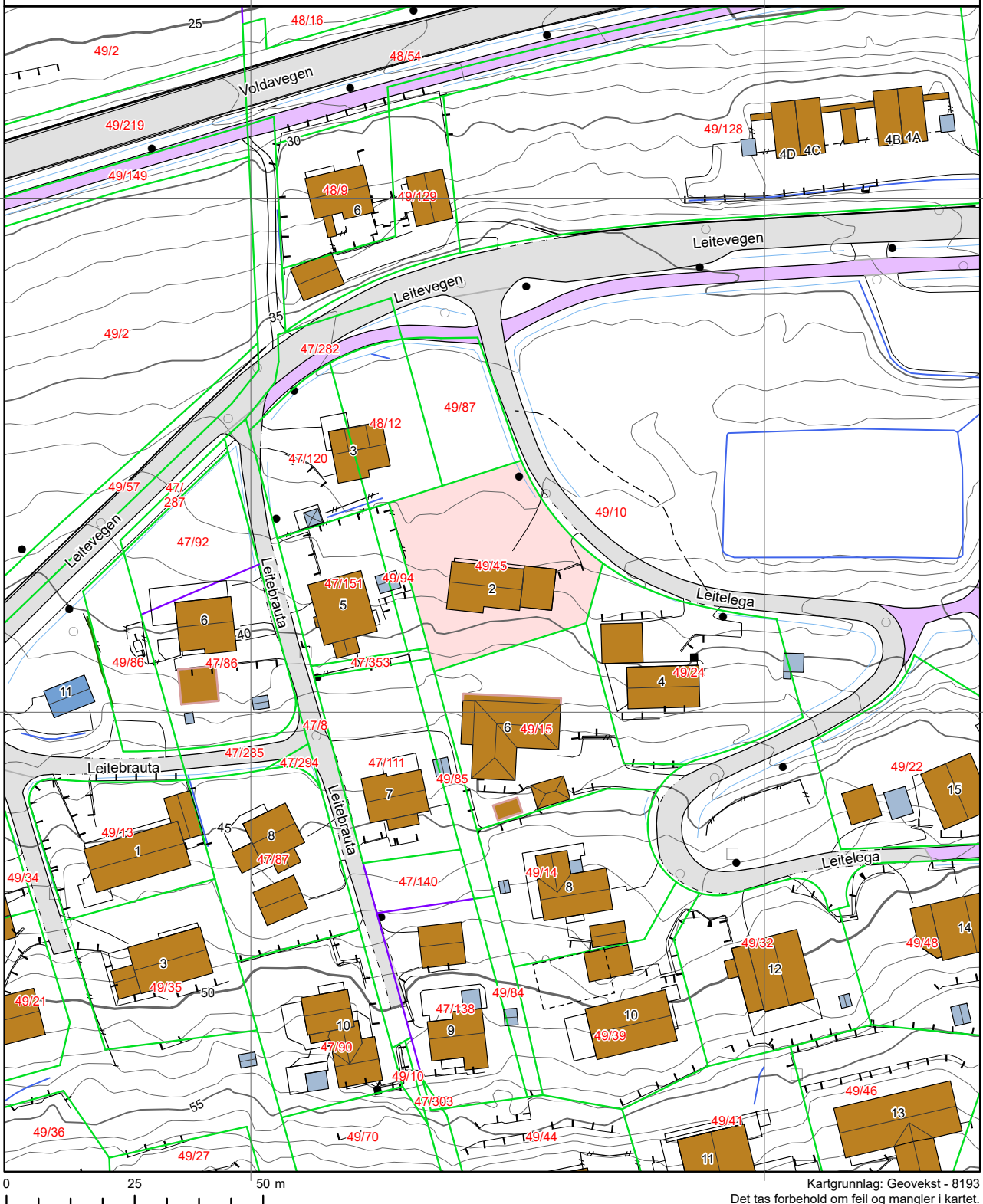
Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000





Dato: 30.5.2024








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



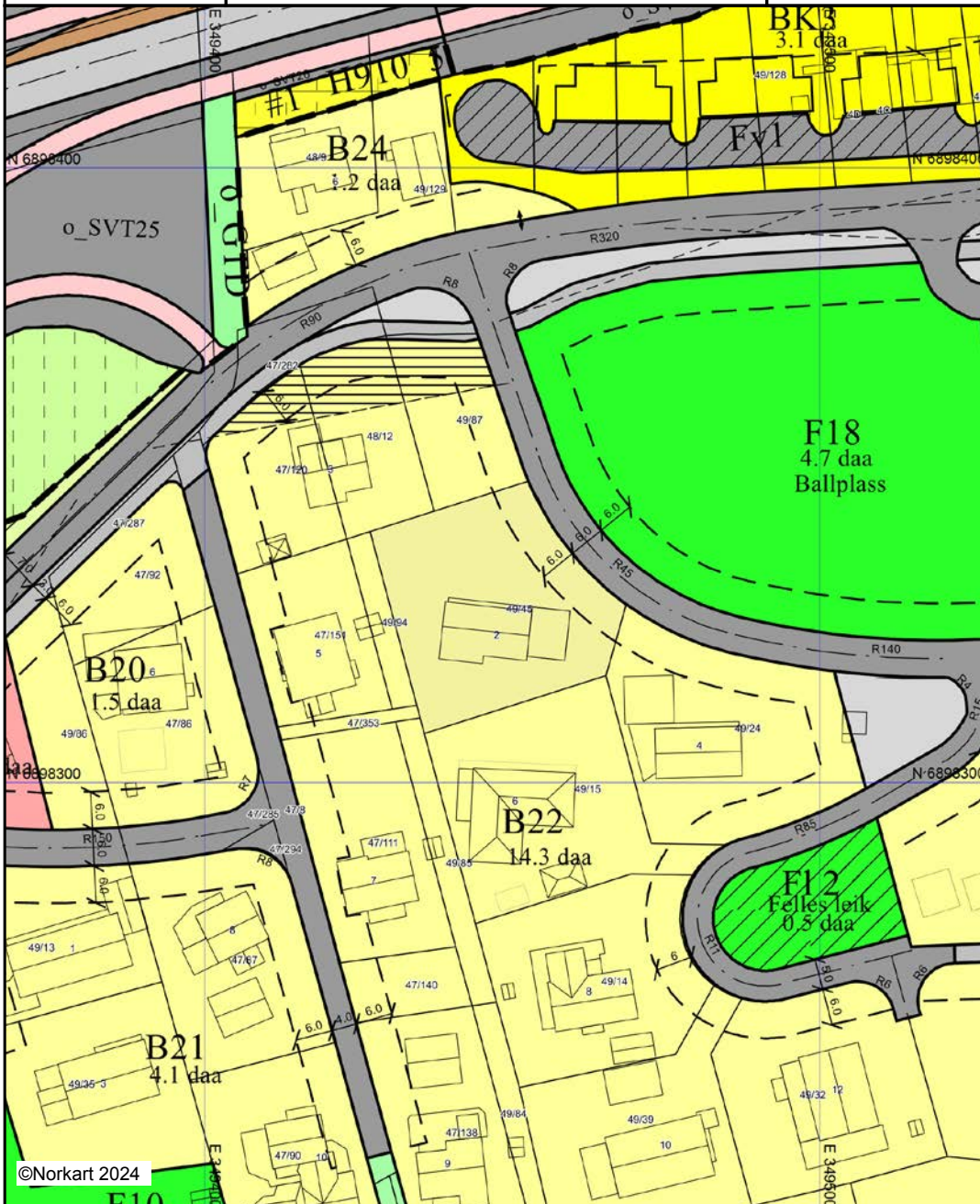
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/45
Adresse: Leitelega 2
Utskriftsdato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000









UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for bustader med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift areal
	Frittliggende småhusbuseiend	Abc	Påskrift bredde
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)	Abc	Påskrift radius
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Landbruksområde		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkeveg		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>			
	Friområde		
	Turveg		
	Anlegg for lek		
	Anlegg for idrett og sport		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles leikeareal for barn		
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>			
	Offentleg/Allmennyttig		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>			
	Bustader		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>			
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkeveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Kollektivhaldeplass		
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)</i>			
	Turdrag		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fritidsområde</i>			
	Landbruksformål		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>			
	Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde		
<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</i>			
	Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Detaljeringsgrense		
	Føresegningsgrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggjegrænse		
	Planlagt buseiend		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert støyskjerm		
	Målelinje/avstandslinje		
	Stenging av avkjørsel		
	Avkjørsel		
	Tunnelopning		
Abc	Påskrift feltnavn		



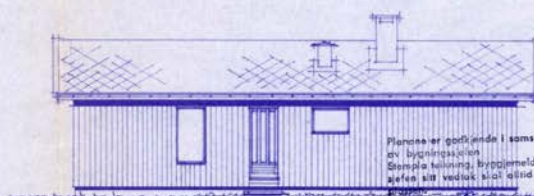
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NØR



FASADE SØR

Planene er godkendte i samsvar med krav og vilkår sæt af bygningsloven.
 Skitse af bygningens bygningsmæssige og tekniske forhold er vedlagt som bilag til disse planer.

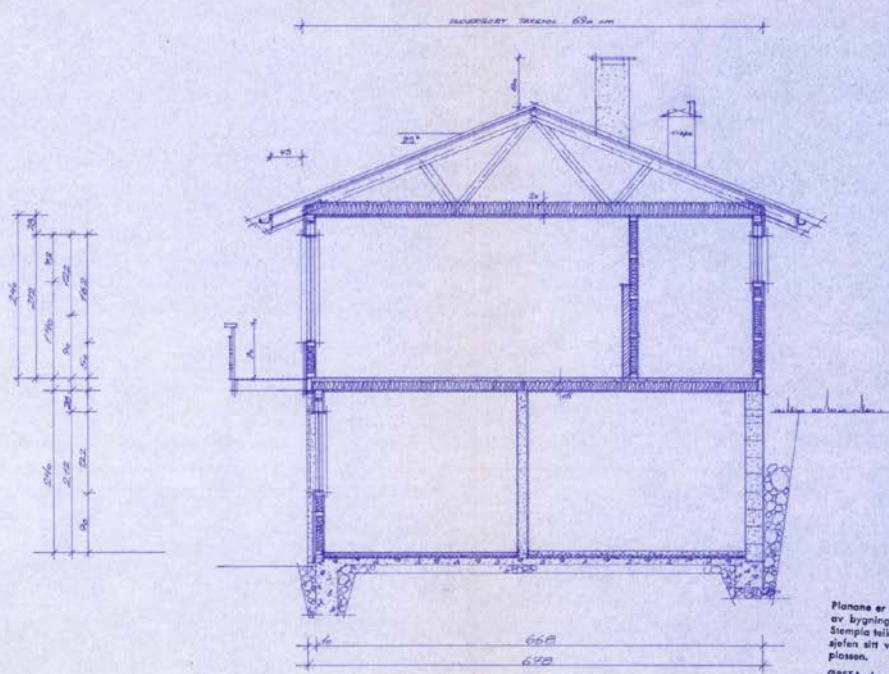
ØRSTA den 13. 5. 1981, side 192/81

L. M. M. M.
 Byggesagschef i Ørsta

Byggesagsnr. Ør. 192/81, side 192/81	
Eier: 49, 46 Ørsta, 7047 nr. 1, Ørsta.	
Bygningsloven: 1.50, 1.50, 1.50	
Netto areal: 210 m ²	
Netto areal (inkl. balkoner): 250 m ²	
Netto areal (inkl. garasje): 400 m ²	
A. Solberg & EPH 6800 Strøm, 412-00	
FASADER	NR 304/
	ØRSTADKOMMUNE

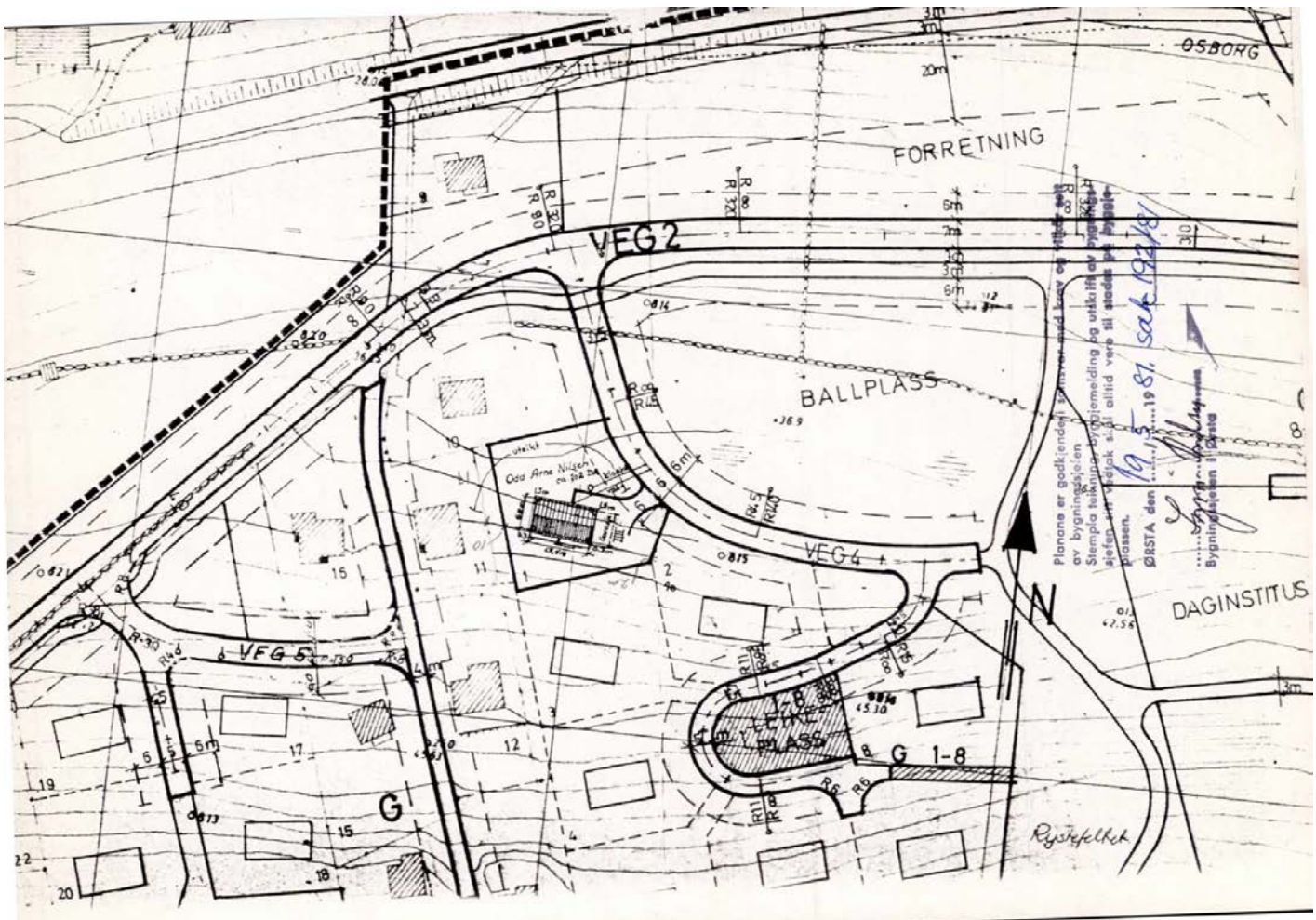
Datum

$$13,38 \text{ m} \times 6,78 \text{ m} = 90,74 \text{ m}^2 \times 5,80 = \frac{526,11 \text{ m}^3}{11,91}$$



Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår satt av bygningsjefen
 Sempelå kullning, byggesjef og utskift av bygningsjefen sitt vedtak skal alltid vere til stades på byggeplassen.
 ØKSTA den 19.5.1981, sak 192/81
 Bygningsjefen i Øst

SURT NR 309
 HOLLERANDSVEI
 01 10 1980



Planene er godkjendte i saksnummer 195/1981
 av Bygningstilsynet
 Stempla teksten i bygningstilsynet og utskrift av planene
 stieses og vedtak skal alltid være til stede på bygge-
 plassen.
 ØRSTA den 19.5.1981 sak 192/81
 Bygningstilsynet i Ørsta

DAGINSTITUT

Rystefeltet

OSBORG

FORRETNING

VEG 2

BALLPLASS

VEG 4

VEG 5

G 1-8

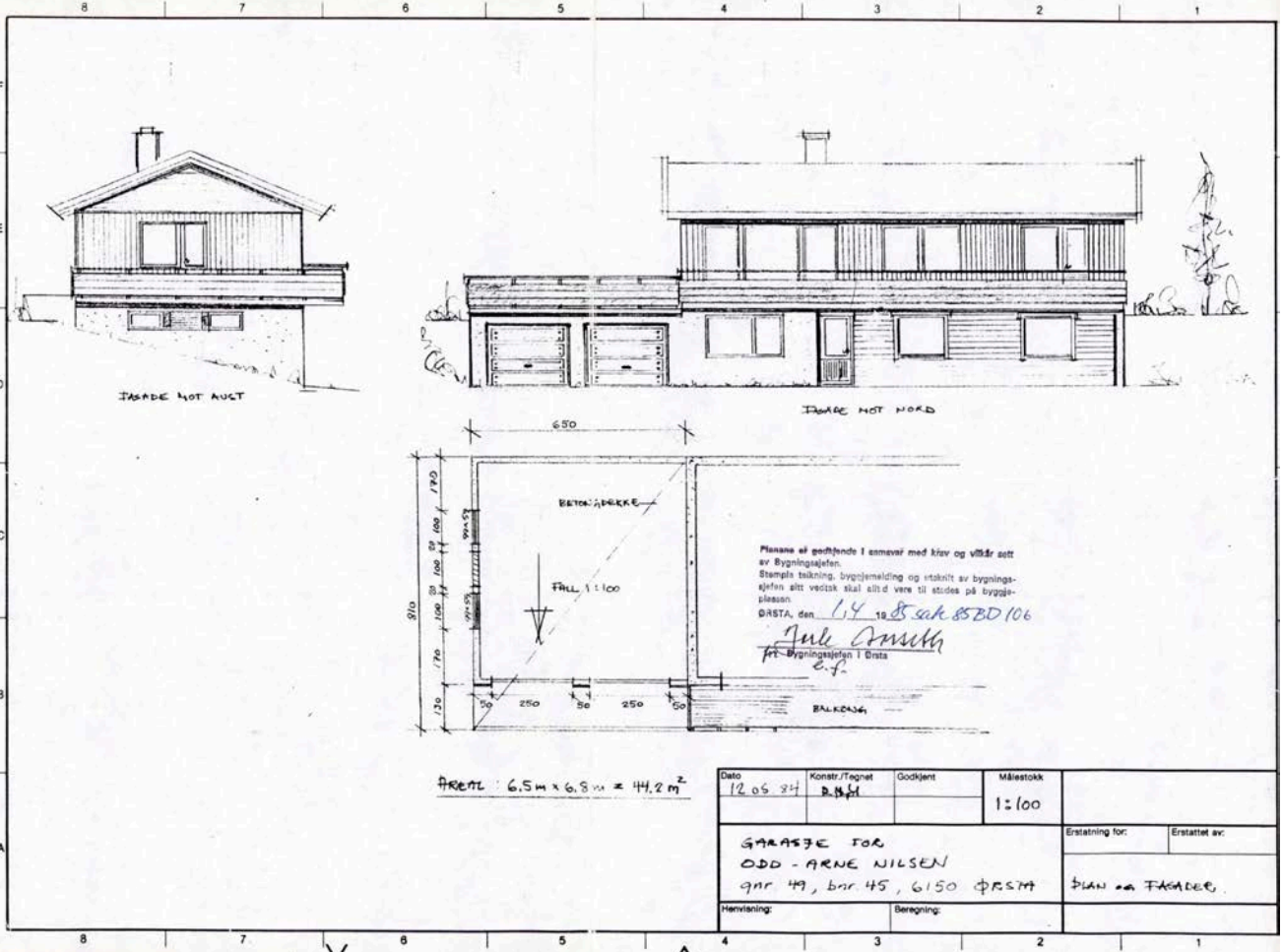
G

Godt Arne Nielsen
 on 04.04.81



3m
20m

0.42
15
11
2
0.815
0.814
0.812
0.811
0.810
0.809
0.808
0.807
0.806
0.805
0.804
0.803
0.802
0.801
0.800
0.799
0.798
0.797
0.796
0.795
0.794
0.793
0.792
0.791
0.790
0.789
0.788
0.787
0.786
0.785
0.784
0.783
0.782
0.781
0.780
0.779
0.778
0.777
0.776
0.775
0.774
0.773
0.772
0.771
0.770
0.769
0.768
0.767
0.766
0.765
0.764
0.763
0.762
0.761
0.760
0.759
0.758
0.757
0.756
0.755
0.754
0.753
0.752
0.751
0.750
0.749
0.748
0.747
0.746
0.745
0.744
0.743
0.742
0.741
0.740
0.739
0.738
0.737
0.736
0.735
0.734
0.733
0.732
0.731
0.730
0.729
0.728
0.727
0.726
0.725
0.724
0.723
0.722
0.721
0.720
0.719
0.718
0.717
0.716
0.715
0.714
0.713
0.712
0.711
0.710
0.709
0.708
0.707
0.706
0.705
0.704
0.703
0.702
0.701
0.700
0.699
0.698
0.697
0.696
0.695
0.694
0.693
0.692
0.691
0.690
0.689
0.688
0.687
0.686
0.685
0.684
0.683
0.682
0.681
0.680
0.679
0.678
0.677
0.676
0.675
0.674
0.673
0.672
0.671
0.670
0.669
0.668
0.667
0.666
0.665
0.664
0.663
0.662
0.661
0.660
0.659
0.658
0.657
0.656
0.655
0.654
0.653
0.652
0.651
0.650
0.649
0.648
0.647
0.646
0.645
0.644
0.643
0.642
0.641
0.640
0.639
0.638
0.637
0.636
0.635
0.634
0.633
0.632
0.631
0.630
0.629
0.628
0.627
0.626
0.625
0.624
0.623
0.622
0.621
0.620
0.619
0.618
0.617
0.616
0.615
0.614
0.613
0.612
0.611
0.610
0.609
0.608
0.607
0.606
0.605
0.604
0.603
0.602
0.601
0.600
0.599
0.598
0.597
0.596
0.595
0.594
0.593
0.592
0.591
0.590
0.589
0.588
0.587
0.586
0.585
0.584
0.583
0.582
0.581
0.580
0.579
0.578
0.577
0.576
0.575
0.574
0.573
0.572
0.571
0.570
0.569
0.568
0.567
0.566
0.565
0.564
0.563
0.562
0.561
0.560
0.559
0.558
0.557
0.556
0.555
0.554
0.553
0.552
0.551
0.550
0.549
0.548
0.547
0.546
0.545
0.544
0.543
0.542
0.541
0.540
0.539
0.538
0.537
0.536
0.535
0.534
0.533
0.532
0.531
0.530
0.529
0.528
0.527
0.526
0.525
0.524
0.523
0.522
0.521
0.520
0.519
0.518
0.517
0.516
0.515
0.514
0.513
0.512
0.511
0.510
0.509
0.508
0.507
0.506
0.505
0.504
0.503
0.502
0.501
0.500
0.499
0.498
0.497
0.496
0.495
0.494
0.493
0.492
0.491
0.490
0.489
0.488
0.487
0.486
0.485
0.484
0.483
0.482
0.481
0.480
0.479
0.478
0.477
0.476
0.475
0.474
0.473
0.472
0.471
0.470
0.469
0.468
0.467
0.466
0.465
0.464
0.463
0.462
0.461
0.460
0.459
0.458
0.457
0.456
0.455
0.454
0.453
0.452
0.451
0.450
0.449
0.448
0.447
0.446
0.445
0.444
0.443
0.442
0.441
0.440
0.439
0.438
0.437
0.436
0.435
0.434
0.433
0.432
0.431
0.430
0.429
0.428
0.427
0.426
0.425
0.424
0.423
0.422
0.421
0.420
0.419
0.418
0.417
0.416
0.415
0.414
0.413
0.412
0.411
0.410
0.409
0.408
0.407
0.406
0.405
0.404
0.403
0.402
0.401
0.400
0.399
0.398
0.397
0.396
0.395
0.394
0.393
0.392
0.391
0.390
0.389
0.388
0.387
0.386
0.385
0.384
0.383
0.382
0.381
0.380
0.379
0.378
0.377
0.376
0.375
0.374
0.373
0.372
0.371
0.370
0.369
0.368
0.367
0.366
0.365
0.364
0.363
0.362
0.361
0.360
0.359
0.358
0.357
0.356
0.355
0.354
0.353
0.352
0.351
0.350
0.349
0.348
0.347
0.346
0.345
0.344
0.343
0.342
0.341
0.340
0.339
0.338
0.337
0.336
0.335
0.334
0.333
0.332
0.331
0.330
0.329
0.328
0.327
0.326
0.325
0.324
0.323
0.322
0.321
0.320
0.319
0.318
0.317
0.316
0.315
0.314
0.313
0.312
0.311
0.310
0.309
0.308
0.307
0.306
0.305
0.304
0.303
0.302
0.301
0.300
0.299
0.298
0.297
0.296
0.295
0.294
0.293
0.292
0.291
0.290
0.289
0.288
0.287
0.286
0.285
0.284
0.283
0.282
0.281
0.280
0.279
0.278
0.277
0.276
0.275
0.274
0.273
0.272
0.271
0.270
0.269
0.268
0.267
0.266
0.265
0.264
0.263
0.262
0.261
0.260
0.259
0.258
0.257
0.256
0.255
0.254
0.253
0.252
0.251
0.250
0.249
0.248
0.247
0.246
0.245
0.244
0.243
0.242
0.241
0.240
0.239
0.238
0.237
0.236
0.235
0.234
0.233
0.232
0.231
0.230
0.229
0.228
0.227
0.226
0.225
0.224
0.223
0.222
0.221
0.220
0.219
0.218
0.217
0.216
0.215
0.214
0.213
0.212
0.211
0.210
0.209
0.208
0.207
0.206
0.205
0.204
0.203
0.202
0.201
0.200
0.199
0.198
0.197
0.196
0.195
0.194
0.193
0.192
0.191
0.190
0.189
0.188
0.187
0.186
0.185
0.184
0.183
0.182
0.181
0.180
0.179
0.178
0.177
0.176
0.175
0.174
0.173
0.172
0.171
0.170
0.169
0.168
0.167
0.166
0.165
0.164
0.163
0.162
0.161
0.160
0.159
0.158
0.157
0.156
0.155
0.154
0.153
0.152
0.151
0.150
0.149
0.148
0.147
0.146
0.145
0.144
0.143
0.142
0.141
0.140
0.139
0.138
0.137
0.136
0.135
0.134
0.133
0.132
0.131
0.130
0.129
0.128
0.127
0.126
0.125
0.124
0.123
0.122
0.121
0.120
0.119
0.118
0.117
0.116
0.115
0.114
0.113
0.112
0.111
0.110
0.109
0.108
0.107
0.106
0.105
0.104
0.103
0.102
0.101
0.100
0.099
0.098
0.097
0.096
0.095
0.094
0.093
0.092
0.091
0.090
0.089
0.088
0.087
0.086
0.085
0.084
0.083
0.082
0.081
0.080
0.079
0.078
0.077
0.076
0.075
0.074
0.073
0.072
0.071
0.070
0.069
0.068
0.067
0.066
0.065
0.064
0.063
0.062
0.061
0.060
0.059
0.058
0.057
0.056
0.055
0.054
0.053
0.052
0.051
0.050
0.049
0.048
0.047
0.046
0.045
0.044
0.043
0.042
0.041
0.040
0.039
0.038
0.037
0.036
0.035
0.034
0.033
0.032
0.031
0.030
0.029
0.028
0.027
0.026
0.025
0.024
0.023
0.022
0.021
0.020
0.019
0.018
0.017
0.016
0.015
0.014
0.013
0.012
0.011
0.010
0.009
0.008
0.007
0.006
0.005
0.004
0.003
0.002
0.001



AREAL: 6,5 m x 6,5 m = 42,25 m²

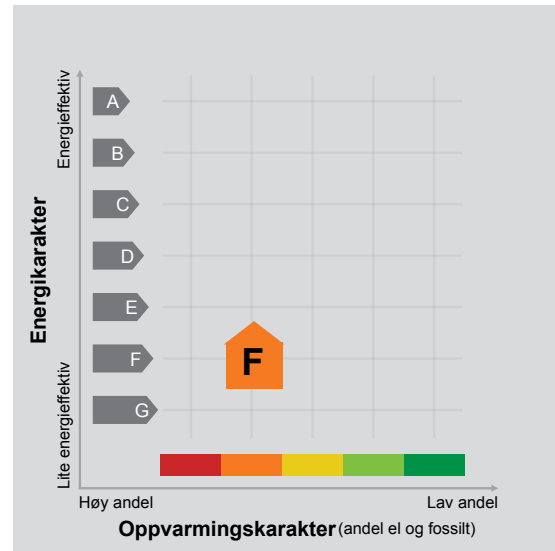
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjert	Målestokk	Erstatning for:		Erstattet av:	
12.05.84	R.N.H.		1:100				
GARASJE FOR ODD - ARNE NILSEN 9nr 49, bnr 45, 6150 ØRSTA				PLAN OG FASADER			
Henviøning:		Beregning:					

R. A. nr. 1487, NS 1402, NS 1415, NS 1417.



ENERGIATTEST

Adresse	Leitelega 2
Postnummer	6155
Sted	ØRSTA
Kommunenavn	Ørsta
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179821508
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-30842
Dato	26.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

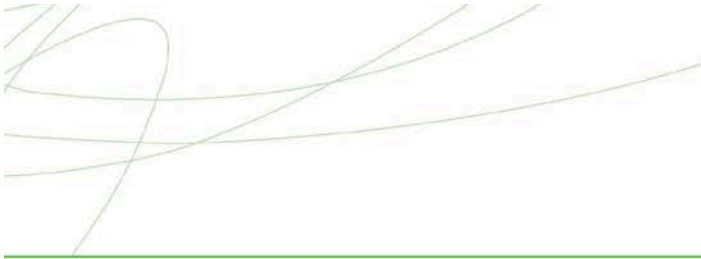
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

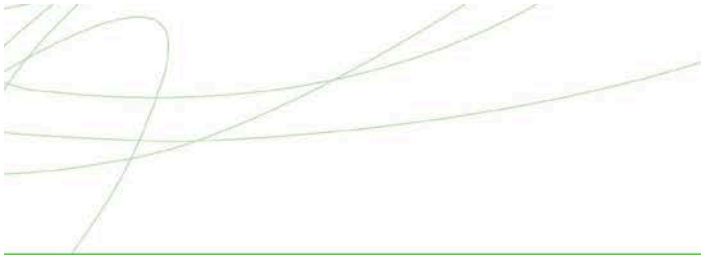
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

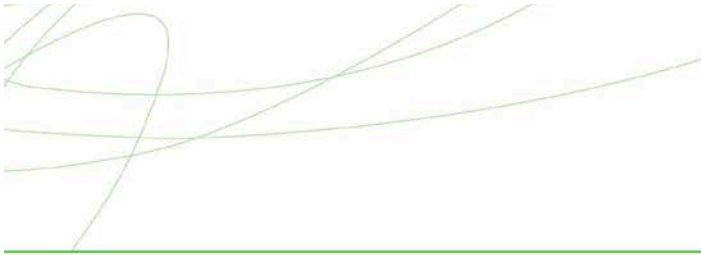
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Ørsta kommune

Adresse: Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Telefon: 70049700

Utskriftsdato: 30.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leitelega 2, 6155 ØRSTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007	
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2015	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf	
Delarealer	Delareal	1 083 m ²
	KPHensynsonenavn26	
	KPDetailjering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 083 m ²
	BestemmelseOmrådenavn#1	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007						
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.06.2015						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 083 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn#1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>forhold som skal avklares og belyses</td> </tr> </table>	Delareal	1 083 m ²	BestemmelseOmrådenavn#1		KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses
Delareal	1 083 m ²						
BestemmelseOmrådenavn#1							
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 083 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	1 083 m ²	KPHensynsonenavn26		KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 083 m ²						
KPHensynsonenavn26							
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RTK-0704				
Navn	Rystefeltet - Osmarka				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	25.10.2007				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/769/Mve_Rystefeltet-Osmarka_f%c3%b8resegner.pdf				
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 083 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> </table>	Delareal	1 083 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal	1 083 m ²				
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse				



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-antenner 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 meglere 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 meglere 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 oppfordre 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: 01013324 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Leitelega 2, 6155 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 27.09.2024
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