

DALEVEGEN 31

ØRSTA - Boligbygg med to leiligheter og næringsareal i underetasjen



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL DALEVEGEN 31

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gatenivå, sentralt plassert i Ørsta sentrum. Boligen ligger ved krysset Mosmarkvegen/Dalevegen, og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.



FAKTA

Adresse Dalevegen 31,
6153 ØRSTA

Prisantydning Kr 5 990 000,-

Omkostninger Kr 150 920,-

Totalpris kr 6 140 920,-

BRA/P-rom 420/212kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 1949

Tomt 713.6 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 Dalevegen 31

Her finn du denne innhaldsrike og oppgraderte boligen beliggande sentralt til like utanfor sentrum av Ørsta.

I byggets 1.etg./bakkeplan har du ein næringsdel som ein kan bruke som kontor eller salgslokaler.

Inkludert boder, kjøkken, toaletterom/bad og garasje. Ca 120 kvm. med bod/garasje.

God og synlig eksponering mot vegen forbi.

I 2. og 3.etg. er det to stk leiligheiter som idag er utleigd. Desse har begge blitt oppgradert i 2019 med bla. nye bad, kjøkken, nye overflater, rør og el.anlegg.

Vinduer skiftet i 2019, innlagt fiber i 2022 og malt murfasade i 2019.

Det er lagt opp rør og straum til 4.etg som har potensiale til å innreie til hybel/leiligheit.

Gjennomgåande god standard i heile bygget.

PÅMELDINGSVISNING: Ta kontakt med megler for avtale om visning.

Oppdrag

01011023

Eiendom

Dalevegen 31, 6153 ØRSTA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 1033
i Ørsta kommune.

Eier

Hbb Invest AS

Prisantydning

Kr 5 990 000,-

Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 5 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 149 750,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 585,-

4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 6 140 920,- (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 5 990 000,-

+ Totale omkostn. kr. 150 920,-

= sum kr. kr 6 140 920,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 5 700 000,-

Boligtype

Kombinert nærings- og leilighetsbygg

Eierform

Eiet

Innhold

Bygget går over 4 plan og inneholder:

Gateplan/Næring:

Gang m/utslagsvask, gang 2, kontor/salgslokale, pauserom/kjøkken, kontor 2, 2 toalettrom, garasje, bod m/dør ut og 3 boder.

Hovedetasje:

Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

Andre etasje:

Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.

Loft:

2 soverom og uinnredet loft.

Overstående opplysninger er hentet i fra verditaksten.

Arealer

BRA 420kvm

P-rom 212kvm

Bruksareal

1. etasje: 167 kvm

Gang m/utslagsvask, gang 2, kontor/salgslokale, pauserom/kjøkken, kontor 2, 2 toalettrom, garasje, bod m/dør ut og 3 boder.

2. etasje: 99 kvm

Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

3. etasje: 97 kvm

Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.

4. etasje: 57 kvm
2 soverom og uinnredet loft.

Primærrom

2. etasje: 96 kvm
Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

3. etasje: 91 kvm
Gang, gang 2, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

4. etasje: 25 kvm
2 soverom.

Sekundærrom

2. etasje: 3 kvm Bod.

3. etasje: 6 kvm Bod.

4. etasje: 32 kvm Uinnredet loft.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt bod) 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 garasje plasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

8

Byggeår

Byggeår: 1949

Standard

Bygget er oppført med underetasje, hovedetasje, andre etasje og loft. Det er tilbygd garasje og lager inntil underetasje, tilkomst med port og dør fra utside, samt fra næringslokale i underetasje. I følge eiere er garasje konstruksjonsmessig forsterket for å kunne bygge videre på.

Det er utvendig trapp til felles inngangsparti på

nordside, fra inngangsparti er det trapper som leder til andre etasje og til underetasje samt dør inn til leilighet hovedetasje.

I næringsdel underetasje er det inngangsdør til salgslokale, dør på østside av bygningen og dør og port til lager.

INNVENDIGE FORHOLD:

Oversikt leilighet hovedetasje:

Hovedetasje har laminatgulv, veggene har malte plater og malte innvendige tak. Leiligheten har malte formpressa fyllingsdører.

Oversikt leilighet andre etasje:

Andre etasje har laminatgulv, veggene har malte plater og malte plater i innvendige tak. Leiligheten har malte formpressa fyllingsdører.

Oversikt loftsetasje:

I uinnredet loftsrom er det tregulv, noe malte flater på vegg. Rom i begge gavler har malte innvendige tak, malte plater på vegg og teppe/belegg på gulv. Det gjenstår arbeid med foring/listverk vindu.

Oversikt næringsdel:

I næringsdel er det gulvbelegg, malte veggflater(mur og plater), malt innvendig tak(betong). I div. lagerrom etc er det malte betonggulv og ubehandlede betonggulv, malte veggflater i betong og ubehandla betong. I innvendig tak malt betong og ubehandla betong.

Eiere opplyser at de har innredet lokalene slik at det bygningsmessig vil være mulig å dele av for 2 leietagere, med hver sine innganger. I følge eiere er det montert lydklassifisert skillevegg mellom de to delene.

Pipe/ildsted:

Bygningen har to piper. Pipe øst er i bruk for ildsteder i leilighetene. I hovedetasje er det peisovn med glass og kleberstein, jf. opplysninger fra eier. I andre etasje er det peisovn med glass.

KJØKKEN:

Kjøkken næringsdel:

Det er pauserom/matrom med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er overskap med integrert microbølgeovn. Benkeplate i laminat, nedfelt vaskeku, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken leilighet hovedetasje:

Kjøkkenet i hovedetasje er fra 2019 er i L-form og med slette fronter. Takhøye overskap, benkeplate i

laminat, nedfelt vaskekum, integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp.
Ventilator over kokesone.

Kjøkken leilighet andre etasje:

Kjøkkenet i andre etasje er fra 2019 er i L-form og med slette fronter. Takhøye overskap, benkeplate i laminat, nedfelt vaskekum, integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp.
Ventilator over kokesone.

VÅTROM:

Bad hovedetasje:

Bad hovedetasje er fornya i 2019 og med flis på gulv, baderomspanel/plater på vegg og malt innvendig tak. Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning med heldekkende servantplate/ servant, skap, skuffeseksjoner. Speil, veggskap, høyskap og belysning.

Bad andre etasje:

Bad andre etasje er fornya av forrige eier og med flis på gulv, baderomspanel/plater på vegg og himlingsplater i innvendig tak.. Badet har veggmontert toalett i hjørneløsning, baderomsinnredning med heldekkende servantplate/ servant, skap, skuffeseksjoner. Speil med veggskap begge sider, belysning. Dusjvegger i glass i hjørneløsning.

Tilhørende leilighet hovedetasje er det i tilbygg nord et lite vaskerom med opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.

TOALETTROM:

I næringsdel er det eldre toalettrom med gulvmontert toalett og servant. I passasje ved kjøkken er det montert innredning med nedfelt vaskekar og armatur("vaskeromsfunksjon").

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

UTVENDIGE FORHOLD:

Tak:

Takkonstruksjon er saltak med taksperrer, taktro/ undertak og takteking med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

Grunnmur/fundament:

Grunnmur i mur/betongvegger, grunnmur er antatt fundamentert på støpte betongsåler/fundament. Det er gulv på grunn i betong.

Vegg/fasade:

Bygningen har malte murfasader, malt 2019 i følge eiere.

Gulv/etasjeskillere:

Det er gulv på grunn i betong, etasjeskillere i betong, bjelkelag m/tregulv mot loft.

Vindu/dører:

Vinduene er av PVC-plast med 2-lags glass fra 2019, jf. eieropplysninger. Eier opplyser at det er soldempende glas i sør- og vestfasade for begge leilighetene. Det er malte trevindu med enkle glass i noen underordnede rom underetasje. Bygningen har malt ytterdør i tre(2019), det er takoverbygg for trapp til inngangsparti nordside. Det er malte dører med brannklassifisering (2019 i følge eiere)inn til leilighetene.

I næringsdel er det dør i PVC/glass for inngang til salgslonale. På bygningens østside er det malt dør med glass. Til lager og garasje er det PVC/glass-felt med dør, og leddport i sandwich-konstruksjon.

Utvendige murer/konstruksjoner:

Det er bygd støttemur mot nabotomt på nordside av bygget(2021).

Utvendig belysning:

Det er monter utvendig punktkbelysning med astro-ur i 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vann og avløpsrør:

Bygningen har vannrør i kobber og palst(rør-i-rør). Det ble i forbindelse med oppgradering av leiligheter i 2019 lagt opp rør-i-rør for disse. Avløpsrør er i plast og støpejern. Det er lagt frem vann/avløp til loft for eventuelt fremtidig bruk som hybler eller lignende.

Ventilasjon:

Boligen har vindusventiler.

Varmepumpe:

Det er luft-til-luft varmpumper begge leiligheter og i næringsdel, disse var montert i 2019.

Varmtvannstank:

Det er varmtvannstanker på ca 100 liter for begge leilighetene. Egen varmtvannstank for næringsdel.

El. anlegg:

For leilighet i andre etasje er det eldre men fornyet sikringsskap med automatsikringer og egen måler. For leilighet i hovedetasje/underetasje er det eldre men fornyet sikringsskap med automatsikringer og egen måler.

I følge eiere er det lagt til rette for eventuell fremtidig bruk som hybler eller lignende.

Eget sikringsskap/måler for næringsdel.

Svakstrøm/internett etc:

Det er innlagt fiber i alle etasjer i 2022.

Overstående opplysninger er hentet i fraverditaksten.

Parkering

I garasje samt på egen tomt.

Etasje

4

Beliggenhet

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gate nivå, sentralt plassert i Ørsta sentrum. Boligen ligger ved krysset Mosmarkvegen/Dalevegen og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Adkomst

Enkel og god adkomst via kommunal veg.

Grunnarealer

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, og er opparbeida med asfaltert plass på sørside og gruset parkeringsplass på nordside.

Tomteareal: 713.6 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Bygningen har to piper. Pipe øst er i bruk for ildsteder i leilighetene. I hovedetasje er det peisovn med glass og kleberstein, jf. opplysninger fra eier. I andre etasje er det peisovn med glass.

Det er luft-til-luft varmpumper begge leiligheter og i næringsdel, disse var montert i 2019.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Til generell Info: 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.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 24 438,- pr år pr 2022 iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Kommunale avgifter utgjør kr 24 438,20 pr år og gjeld for 2022. Dette inkluderer avløp, eieendomsskatt, feiing og vatn. Årsprognose for 2023 utgjør kr 31 124,40.

I tillegg kjem utgifter til renovasjon ved Volda Ørsta Reinhaldsverk (VØR), der standardabonnement i 2023 utgjør kr 4024,-.

Her kan det avvike noko avhengig av kva abonnement ein velger.

Vi tek atterhald om endringar i offentlege avgifter.

Tilbehør

Hvitevarer og brunevarer medfølger ikkje i handelen med mindre det tydelig framgår i salsoppgava.

Diverse

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

1520/15/1033:

16.01.1899 - Dokumentnr: 900063 - Erklæring/avtale om en kreaturås.

Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1910 - Dokumentnr: 900118 - Utskifting ekserserplassen

Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1923 - Dokumentnr: 900191 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver
Peder Olsen Velle
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1932 - Dokumentnr: 901589 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver
Ørsta E-verk
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1933 - Dokumentnr: 900295 - Elektriske
kraftlinjer
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1936 - Dokumentnr: 233 - Utsifting
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1936 - Dokumentnr: 1621 - Bestemmelse om veg
seterveg
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1938 - Dokumentnr: 783 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:83
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1943 - Dokumentnr: 1113 - Utsifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1945 - Dokumentnr: 98 - Utsifting
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1948 - Dokumentnr: 100 - Utsifting
utmark
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1962 - Dokumentnr: 3526 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
i fjæra
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1963 - Dokumentnr: 990032 - Elektriske
kraftlinjer
tillegg

Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar:
TUSSA NETT AS

15.10.1963 - Dokumentnr: 2808 - Rettighet
Rettighetshaver: Ørsta Kommune
Org.nr: 939 461 450
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1972 - Dokumentnr: 3107 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1973 - Dokumentnr: 3568 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:680
Rettighetshaver: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:681
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 5089 - Jordskifte
ordningssak
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1990 - Dokumentnr: 3577 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2018 - Dokumentnr: 935527 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:15 Bnr:18
Elektronisk innsendt

Vei, vann, avløp

Eiendommen har offentlig veg, vann og avløp via
private stikkledninger.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et område avsett til bustadar i
kommuneplan. Områder i nærheten er satt av til
boliger og offentlig vei, jf. reguleringsplan.

Takst utført av

Karl Anders Bjørdal

Innbo og løsøre

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

Sammendrag av selgers egenerklæring

Pkt.2,1:

Utført arbeid på våtrom.

Nytt golv og plater på vegg. Ny innreieing og toalett

Pkt.11/12

Utført arbeid på el.anlegg av Tussa Innstallasjon

Meglers vederlag

Fast provisjon kr 40 000,-

Markedsføring kr 12 500,-

Salgstilrettelegging kr 9 900,-

Oppgjørsgebyr kr 5 500,-

Visning kr 1 500,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Det einaste ein må betale for, og som blir fakturert ved markedsføringstidspunktet, er salgstilrettelegging. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Lovanvendelse

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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 Egedomsmekling

Vikegata 9

6150 Ørsta

Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

16.10.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring selger
- Tegninger
- Situasjonsskart
- Reguleringsføresegner

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Budskjema ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.









Verditakst

📍 Dalevegen 31, 6153 ØRSTA

📖 ØRSTA kommune

gnr. 15, bnr. 1033

Markedsverdi

5 700 000

Areal (BRA): Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan: 420 m²



Befaringsdato: 15.09.2023

Rapportdato: 04.10.2023

Oppdragsnr.: 21552-1053

Referansenummer: QG1408

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref: KAB



Gyldig rapport
04.10.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Storetind takst og rådgiving AS

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

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

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



Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
04.10.2023 | ØRSTA

Storetind Takst og Rådgiving AS

c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
957 34 278

Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</p> <p>420 m²/212 m²</p> <p><i>Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan:: 8 Soverom, 6 Gang, 6 Bod, Vaskerom, Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bad/vaskerom, Uinnredet loft, 2 Kontor, Stue/kjøkken, Garasje, 2 Toalettrom</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 5 700 000</p> <p>Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>				
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 6 800 000</p> <p>Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>5 700 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>5 700 000</td></tr></table>	Markedsverdi	5 700 000	Konklusjon markedsverdi	5 700 000
Markedsverdi	5 700 000				
Konklusjon markedsverdi	5 700 000				

Markedsvurdering

Boligbygg med 2 boenheter og næringsdel på gate nivå, sentralt plassert i Ørsta sentrum. Det er få/ingen direkte sammenlignbare eiendommer som har vært i markedet senere tid. Eiendommens primære boligareal er vurdert opp mot eiendommer solgt siste år med areal i samme størrelseorden. Bygningen og leilighetene er oppgraderte(jf. oversikt i rapport) og det er vurdert at denne delen vil kunne oppnå snittpris for enebolig i samme størrelseorden i området siste år; ca 19.000 kr/m². For næringsdel er det gjort en vurdering basert på årlig opplyste leieinntekter for næringsdel (15.000 for Ørsta Bilsenter AS, 7.500 kr i andre leieinntekter, sum årlig inntekt på næringsdel opplyst til 270.000 kr. Fratrullet forventet gjennomsnittlig årlige utgifter på etasjen, skjønsmessig vurdert til 50.000 kr, vil det gi et årlig overskudd på 220.000 kr. Vurdert med hensyn til risiko/usikkerhet for leieinntekter er det vurdert en kapitaliseringsrente på 13 %, som gir etasjen en kapitalisert verdi på ca 1.700.000,-

Markedsverdien er satt ut i fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, jf. opplysninger fra eiere	Kr.	27 312
Renovasjon, jf. opplysninger fra eiere	Kr.	10 832
Forsikring, jf. opplysninger fra eiere	Kr.	26 126
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan:	Kr.	5 900 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **5 900 000**

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.** **900 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **6 800 000**

Arealer

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Hovedetasje	99	96	3	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Gang 2, Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue	Bod
Andre etasje	97	91	6	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Gang 2, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	Bod
Loft	57	25	32	Soverom , Soverom 2	Uinnredet loft
Gateplan/næring	167	0	167		Kontor /salgslokale, Pauserom/kjøkken , Garasje , Bod , Bod m/dør ut, Toalettrom , Gang m/utslagsvask , Toalettrom 2, Gang 2, Bod 3, Bod 4, Kontor 2
Sum	420	212	208		

Kommentar

Benevnelse "S-rom" kan sees bort i fra for plan "Gateplan/næring" da dette er næringsareal og alt sorteres som bruksareal, jf. oversikt rom for denne etasjen (salgslokale, pauserom, ulike lagerrom, toalett etc)

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt for kontroll i verditakst. Bygningen er registrert som "Butikk/forretningsbygning" i eiendomsregisteret. Ved befaring er boligen i bruk som boligbygg med to leiligheter, felles oppgang. Det er utleie av salgslokale/næringsareal på gateplan.

Anbefaler nærmere undersøkelse hos kommunen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Loft må avklares mot regelverk ved ev. innredning til hybler etc.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2023	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	John Hjellen	Kunde
	Bengt Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	15	1033		0	713.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalevegen 31

Hjemmelshaver

Hbb Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gate nivå, sentralt plassert i Ørsta sentrum. Boligen ligger ved krysset Mosmarkvegen/Dalevegen og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, og er opparbeida med asfaltert plass på sørside og gruset parkeringsplass på nordside.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2018

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med 2 leiligheter og næringsdel på gateplan:



Anvendelse

Boligbygg med næringsdel underetasje

Byggeår

1949

Kommentar

Jf. eieropplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med underetasje, hovedetasje, andre etasje og loft. Det er tilbygd garasje og lager inntil underetasje, tilkomst med port og dør fra utside, samt fra næringslokale i underetasje. I følge eiere er garasje konstruksjonsmessig forsterket for å kunne bygge videre på.

Det er utvendig trapp til felles inngangsparti på nordside, fra inngangsparti er det trapper som leder til andre etasje og til underetasje samt dør inn til leilighet hovedetasje.

I næringsdel underetasje er det inngangsdør til salgslokale, dør på østside av bygningen og dør og port til lager.

Utvendige forhold

Tak:

Takkonstruksjon er saltak med taksperrer, taktro/undertak og takteking med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

Grunnmur/fundament:

Grunnmur i mur/betongvegger, grunnmur er antatt fundamentert på støpte betongsåler/fundament. Det er gulv på grunn i betong.

Vegg/fasade:

Bygningen har malte murfasader, malt 2019 i følge eiere.

Gulv/etasjeskillere:

Det er gulv på grunn i betong, etasjeskillere i betong, bjelkelag m/tregulv mot loft.

Vindu/dører:

Vinduene er av PVC-plast med 2-lags glass fra 2019, jf. eieropplysninger. Eier opplyser at det er soldpendende glas i sør- og vestfasade for begge leilighetene. Det er malte trevindu med enkle glass i noen underordnede rom underetasje.

Bygningen har malt ytterdør i tre(2019), det er takoverbygg for trapp til inngangsparti nordside. Det er malte dører med brannklassifisering (2019 i følge eiere)inn til leilighetene.

I næringsdel er det dør i PVC/glass for inngang til salgslokale. På bygningens østside er det malt dør med glass. Til lager og garasje er det PVC/glass-felt med dør, og leddport i sandwich-konstruksjon

Utvendige murer/konstruksjoner:

Det er bygd støttemur mot nabotomt på nordside av bygget(2021).

Utvendig belysning:

Det er monter utvendig punktbelysning med astro-ur i 2019.

Innvendige forhold

Oversikt leilighet hovedetasje:

Hovedetasje har laminatgulv, veggene har malte plater og malte innvendige tak. Leiligheten har malte formpressa fyllingsdører.

Oversikt leilighet andre etasje:

Andre etasje har laminatgulv, veggene har malte plater og malte plater i innvendige tak. Leiligheten har malte formpressa fyllingsdører.

Oversikt loftsetasje:

I uinnredet loftsrom er det tregulv, noe malte flater på vegg. Rom i begge gavler har malte innvendige tak, malte plater på vegg og teppe/belegg på gulv. Det gjenstår arbeid med foring/listverk vindu .

Oversikt næringsdel:

I næringsdel er det gulvbelegg, malte veggflater(mur og plater), malt innvendig tak(betong). I div. lagerrom etc er det malte betonggulv og ubehandlede betonggulv, malte veggflater i betong og ubehandla betong. I innvendig tak malt betong og ubehandla betong.

Eiere opplyser at de har innredet lokalene slik at det bygningsmessig vil være mulig å dele av for 2 leietagere, med hver sine innganger. I følge eiere er det montert lydklassifisert skillevegg mellom de to delene.

Pipe/ildsted:

Bygningen har to piper. Pipe øst er i bruk for ildsteder i leilighetene. I hovedetasje er det peisovn med glass og kleberstein, jf. opplysninger fra eier. I andre etasje er det peisovn med glass.

Tekniske installasjoner

Vann og avløpsrør:

Bygningen har vannrør i kobber og palst(rør-i-rør). Det ble i forbindelse med oppgradering av leiligheter i 2019 lagt opp rør-i-rør for disse. Avløpsrør er i plast og støpejern. Det er lagt frem vann/avløp til loft for eventuelt fremtidig bruk som hybler eller lignende.

Ventilasjon:

Boligen har vindusventiler.

Varmepumpe:

Det er luft-til-luft varmpumper begge leiligheter og i næringsdel, disse var montert i 2019.

Varmtvannstank:

Det er varmtvannstanker på ca 100 liter for begge leilighetene. Egen varmtvannstank for næringsdel.

El. anlegg:

For leilighet i andre etasje er det eldre men fornyet sikringsskap med automatsikringer og egen måler.

For leilighet i hovedetasje/underetasje er det eldre men fornyet sikringsskap med automatsikringer og egen måler.

I følge eiere er det lagt til rette for eventuell fremtidig bruk som hybler eller lignende.

Eget sikringsskap/måler for næringsdel.

Svakstrøm/internett etc:

Det er innlagt fiber i alle etasjer i 2022.

Spesialrom

I næringsdel er det eldre toalettrom med gulvmontert toalett og servant. I passasje ved kjøkken er det montert innredning med nedfelt vaskekar og armatur("vaskeromsfunksjon")

Kjøkken

Kjøkken leilighet hovedetasje:

Kjøkkenet i hovedetasje er fra 2019 er i L-form og med slette fronter. Takhøye overskap, benkeplate i laminat, nedfelt vaskekkum, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp. Ventilator over kokesone.

Kjøkken leilighet andre etasje:

Kjøkkenet i andre etasje er fra 2019 er i L-form og med slette fronter. Takhøye overskap, benkeplate i laminat, nedfelt vaskekkum, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp. Ventilator over kokesone.

Kjøkken næringsdel:

Det er pauserom/matrom med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er overskap med integrert microbølgeovn. Benkeplate i laminat, nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Våtrom

Bad hovedetasje:

Bad hovedetasje er fornya i 2019 og med flis på gulv, baderomspanel/plater på vegg og malt innvendig tak. Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning med heldekkende servantplate/servant, skap, skuffeseksjoner. Speil, veggskap, høyskap og belysning.

Bad andre etasje:

Bad andre etasje er fornya av forrige eier og med flis på gulv, baderomspanel/plater på vegg og himlingsplater i innvendig tak. Badet har veggmontert toalett i hjørneløsning, baderomsinnredning med heldekkende servantplate/servant, skap, skuffeseksjoner. Speil med veggskap begge sider, belysning. Dusjvegger i glass i hjørneløsning.

Tilhørende leilighet hovedetasje er det i tilbygg nord et lite vaskerom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Finnes ikke	0	Nei
Ambita.no			Gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger, tegninger, bygningsstatus etc.		Ikke mottatt	Finnes ikke	0	Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnboksutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Eqne forutsetninger

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Ved befaring er boligen møblert med innbo/gjenstander. Dette gir naturlige avgrensninger av innsiserte overflater/konstruksjoner.

Ved befaring er bygning i bruk som boligbygg med 2 leiligheter, næringsdel i underetasje/gateplan. Bygning er vurdert som bolig m/næringsdel. I eiendomsregisteret er bygning benevnt som butikk/forretningsbygg.

Rekvirent er gjort kjent med at tilstandsrapport er anbefalt ved salg av bolig.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM

er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. 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 takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takserings praksis i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

 Legal
Eigedomsmekling
Tommy Sylte
Eigedomsmeklar MNEF

Meglerfirma

LEGAL EIGEDOMSMEKLING AS

Oppdragsnr. 01011023

Adresse

DALEVEGEN 31

Postnr.

6153

Sted

ØRSTA

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?

___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Eika

Polise/avtalenr.

6322247

Selger 1 Fornavn

Arthur

Etternavn

Björnta

Selger 2 Fornavn

Bengt

Etternavn

Berg

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2019. NYT GULV OG PLINTE PÅ VEGG/NYT TEKSTIL OG INNRETTING

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

GODLAG AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

9/10-23

Sted

ØRSI A

Signatur selger 1:

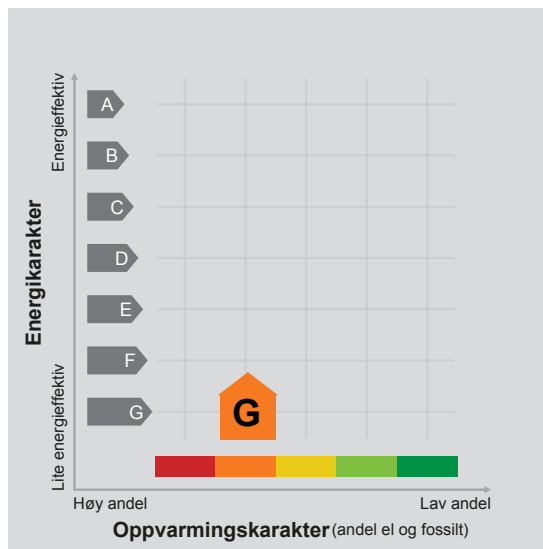
Arthur Bjørndal

Signatur selger 2:

B. Ruy

ENERGIATTEST

Adresse	Dalevegen 31
Postnummer	6153
Sted	ØRSTA
Kommunenavn	Ørsta
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1033
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179813335
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	2d3b814d-a023-4e0b-981a-4804018db6c4
Dato	10.10.2023



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

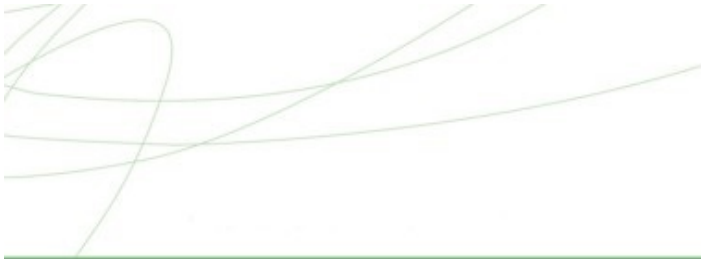
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	420
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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. 800 49 003 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. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalevegen 31
Postnummer: 6153
Sted: ØRSTA
Kommune: Ørsta
Bolignummer:
Dato: 10.10.2023 10:14:20
Energimerkenummer: 2d3b814d-a023-4e0b-981a-4804018db6c4

Kommunennummer: 1520
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 1033
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179813335

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

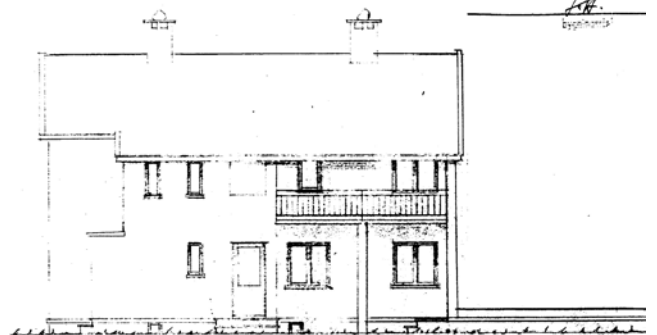
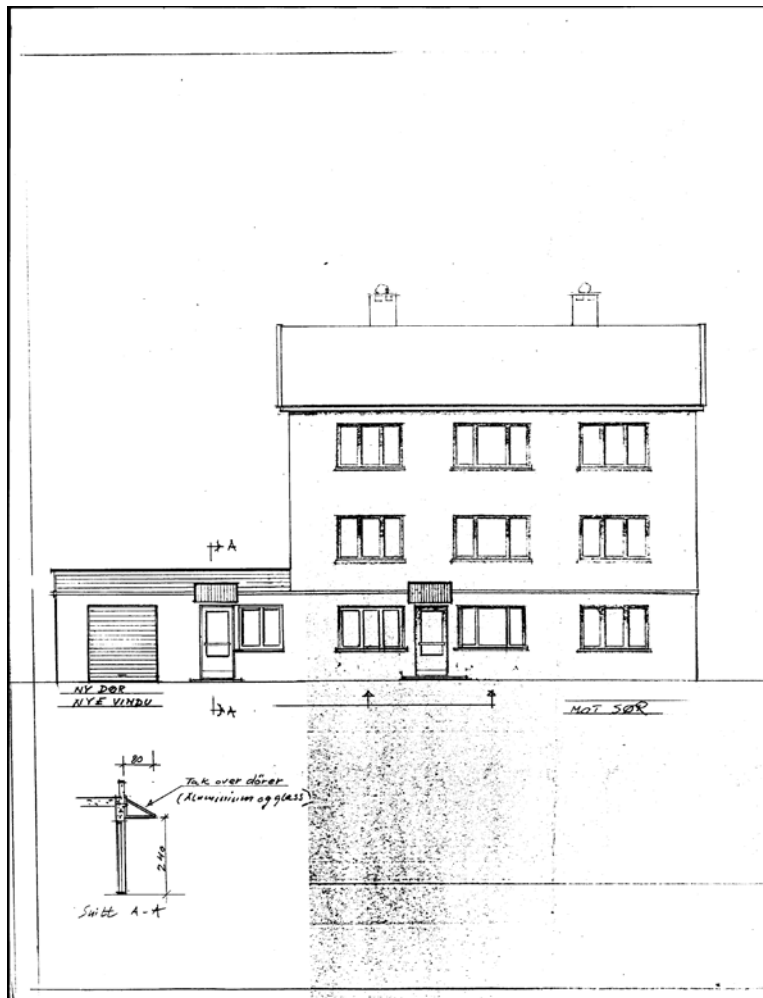
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: 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.

HENT JOHAN KJØDE, ØRSTAVIK
BYGGING AV BUSTADHUS 1:100

Tekninga godkjent av det vi
byggerådet har sett.
Jfr. skriv av ikk, og merkn
teknings.
Stempel til bruk i arkiv
ØRSTA BYGGESAKSLEN 2016
Bygghendel



NOT NORD.

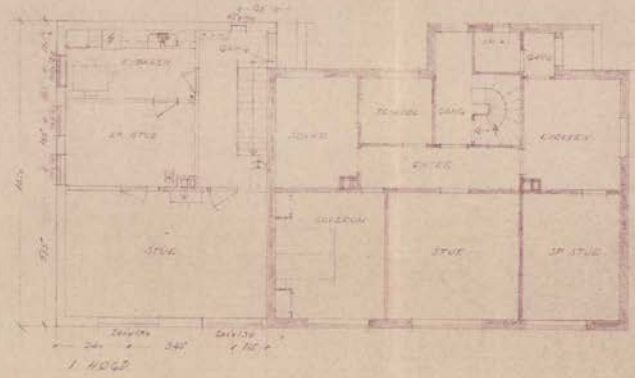
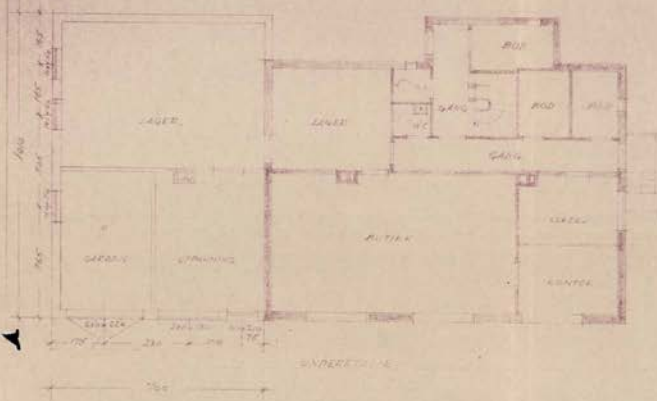
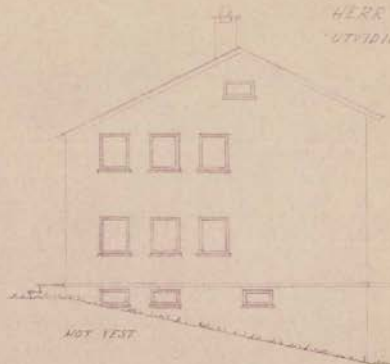
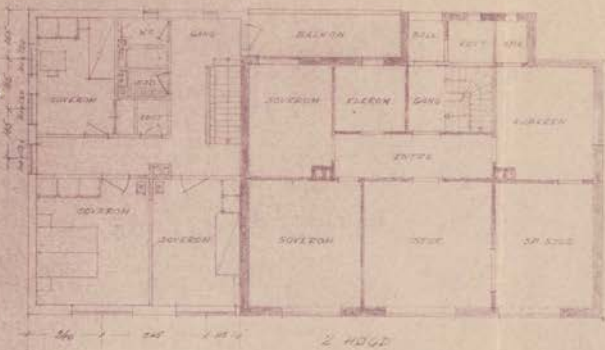
JOHAN KJØDE
6151 ØRSTA
Bustadhus - gnr.15 bnr 18
Endring av fasade : Ny dør og 3 nye vindu - fasade sør.
NR. 1
Ørsta, 13-10-08

Ark. MNIL Hans Lefdal
Postboks 7
6151 Ørsta

HERR JOHN KJØDE, ØRSTAVIK
 UTYDING AV BUSTADHUS M = 1:100

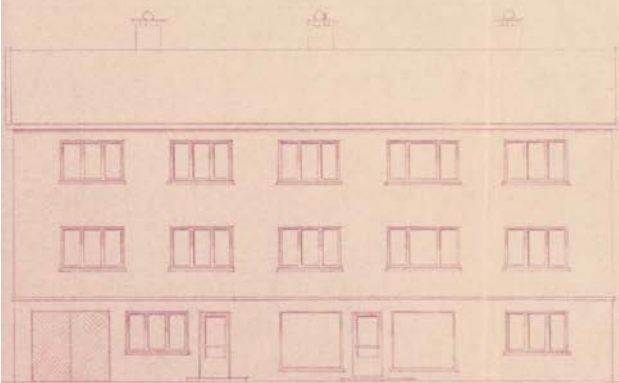
GAKKET
 NYTT

Teiknings godkjent av det vilkår som
 byggerådet har satt.
 Jfr. skriv av tekn. og marknader på
 teikning.
 Samtlige teikninger og rammer skriv
 skal alltid være i samsvar på byggeplassen.
 ØRSTA BYGGING Selsk. 1945

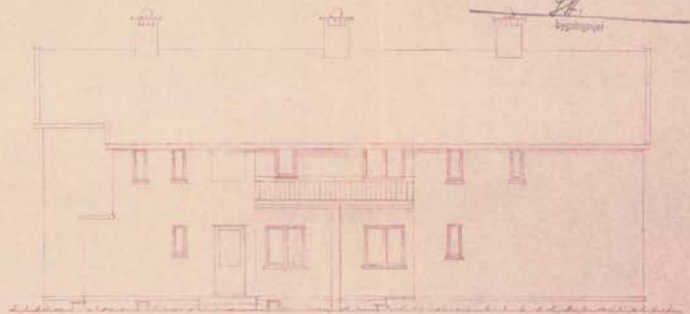


HENRIK JOHN LUBBE, BØSTAVIK
BYGGNING AV BUSTADHUS M = 1:100

Tekninga gjevne til byggherren som
byggeriet har rett.
Jfr. skriv av 1896 og merknader på
teikninga.
Stempel teikninga er nemnde skriv
skal alltid vere tilstede på byggeplassen.
BOSTAVIK 20/6 1947
H. J. Lubbe
Byggherren



MOT SØR



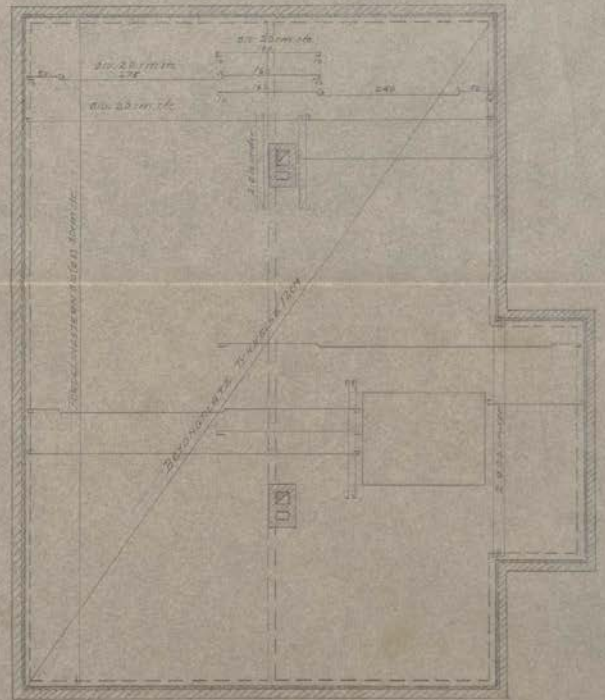
MOT NORD

ARMERINGSPLANER FOR BETONGDEKKER

TOR HERR JOHN KROG, BOSTAD

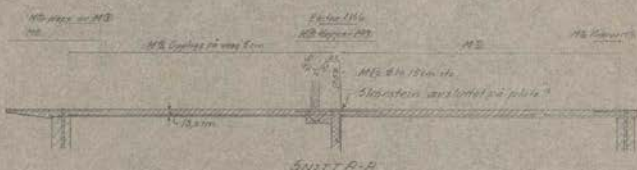
N. 150

TAVSELE AV TRAPPERVAG OG UNDERTRINN. BÆNDELING 4/10.
115MM RUTER. I MEST HULIG HELE LENGDE. DER UTSPARES
I TRAPPERVAGGET FOR UTFLEGG AV TRAPPETRINN.

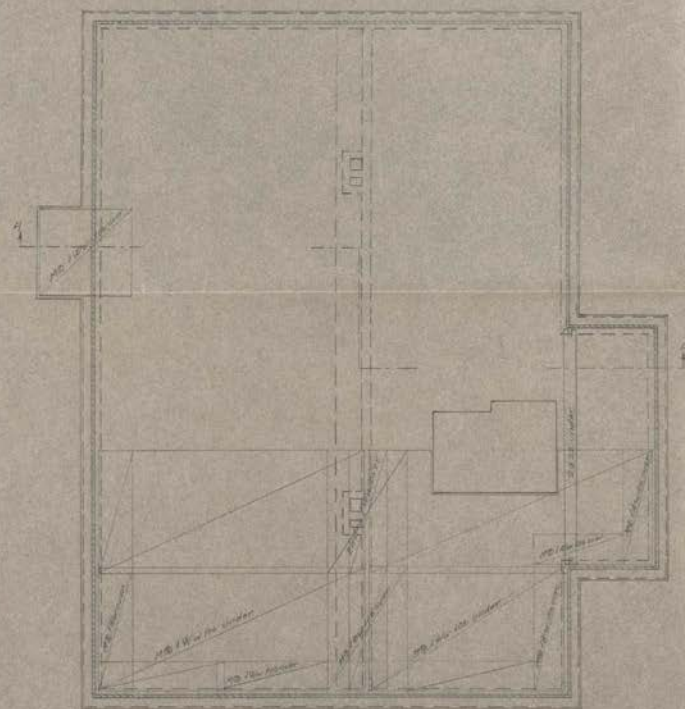


DEKKE II

VOLDS 9. 9. 1907
R. Krogh

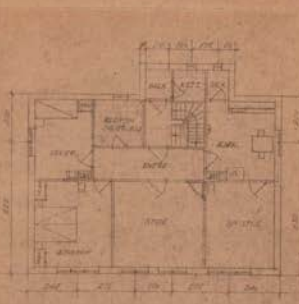
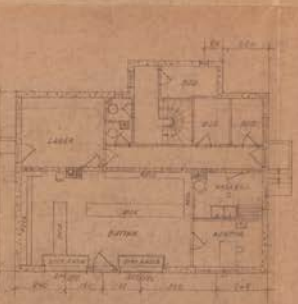
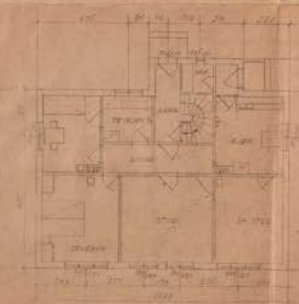
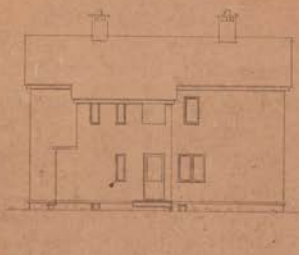
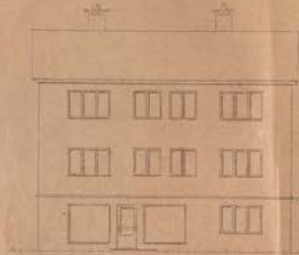


SNITT A-B



DEKKE I

1011 for Mrs. John A. Jones, Boston



1st Fl.

2nd Fl.

3rd Fl.

Structural Table

Drawn by J. A. Jones
1894



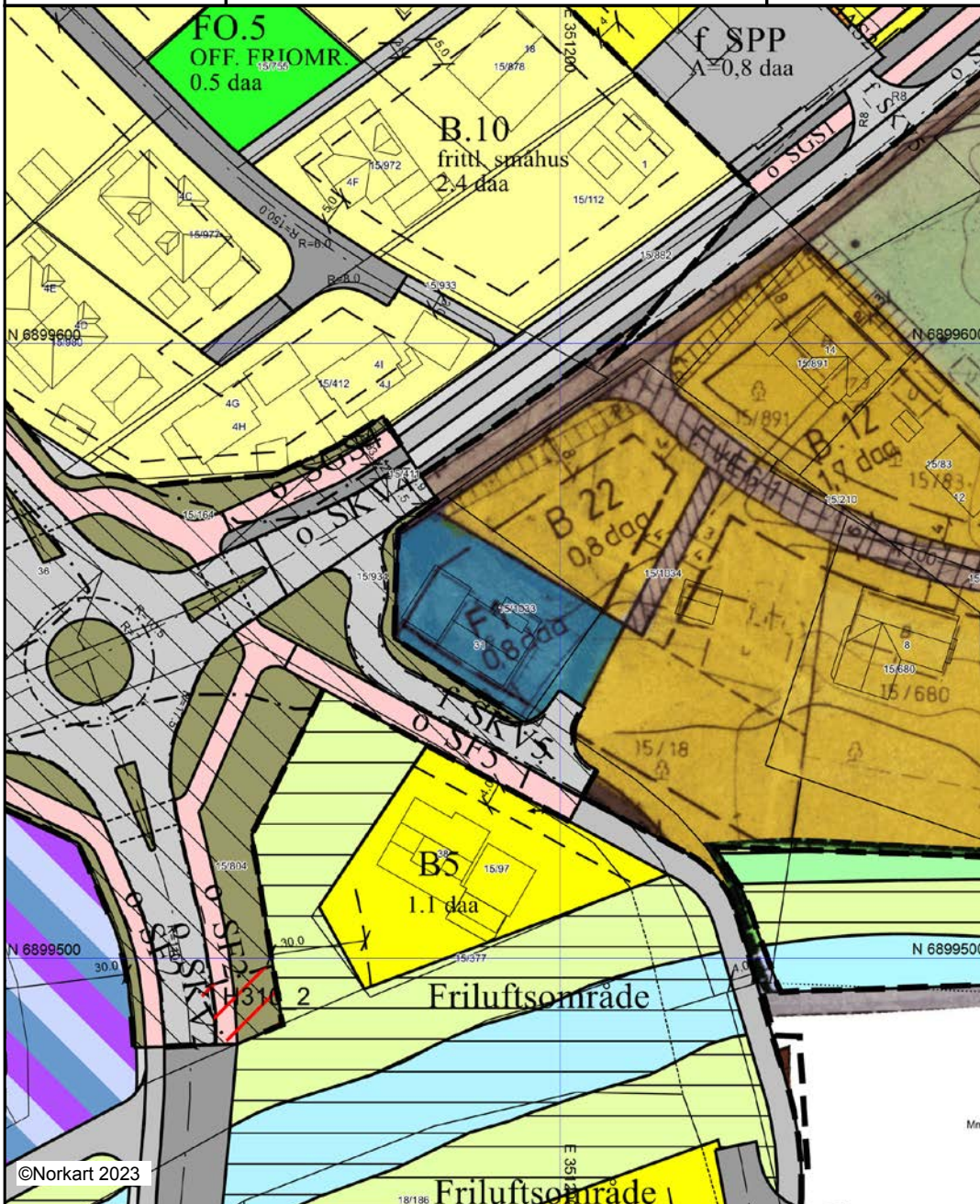
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1033
Adresse: Dalevegen 31
Utskriftsdato: 05.10.2023
Målestokk: 1:1000



















































UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc Påskrift utnytting
	Frittliggjande småhusbusetnad	Abc Påskrift breidde
		Abc Påskrift radius
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Kjøreveg	Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Annan veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>		
	Friområde	
	Skiløype	
	Friområde i sjø og vassdrag	
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Friluftsområde (på land)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Felles avkjørsel	
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		
	Forretning/Kontor/Industri	
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</i>		
	Bustader - frittliggjande småhus	
	Bustader - konsentrerte småhus	
	Bustader - blokker	
	Tenesteyting	
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg	
	Uteopphaldsareal	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>		
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplassar	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442	
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	
	Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntareal	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Støysonegrense	
	Infrastrukturgrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eigedomsgrense som skal opphevast	
	Byggjegrænse	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert kjørefelt	
	Regulert fotgjengarfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Målelinje/avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	



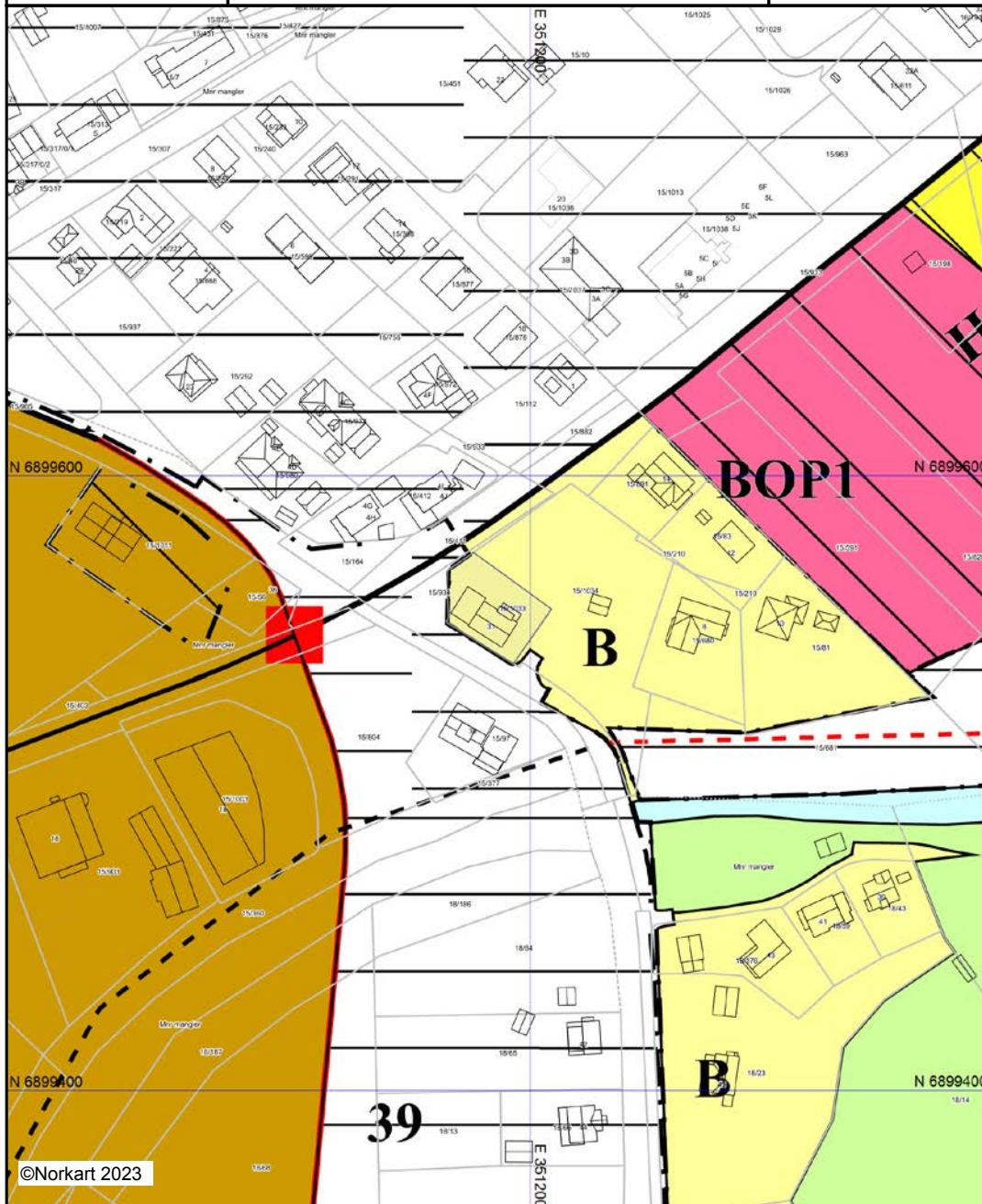
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1033
Adresse: Dalevegen 31
Utskriftsdato: 05.10.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023










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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
-  Gjennomføringszone - Fornyelse
-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Ørsta kommune

Adresse: Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Telefon: 70049700

Utskriftsdato: 05.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1033	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalevegen 31, 6153 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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	710 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	714 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #1	KPB	
	BestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	
	Delareal	4 m ²	
	KPHensynsonenavn 39		
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² KPHensynsonenavn 39 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 710 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 714 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015009
Navn	Områdeplan for Ørsta sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1520/dokumenter/4322/2015009_%c3%98rsta-sentrum_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn o_SVG
	Delareal 4 m ² RPHensynsonenavn H210_1



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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01011023 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Dalevegen 31, 6153 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 13.10.2023
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