Dalevegen 49

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Dalevegen 49

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Planskisser

38

Om eigedomen

45

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Dalevegen 49

Ein innhaldsrik einebustad med sentral beliggenheit i Ørsta. Bustaden er over tre etasjer, med 2 leilegheiter og godt potensiale for både å bu sjølv eller å drive utleige.

Eigedomen ligg fint og sentalt til på Mo med kort gangavstand til Ørsta sentrum med skular, barnehage og alle servicetilbod.

Bustaden inneheld:
Fyrste etasje: Entré, kott, bad, soverom, kjøkken, spiskammers, spisestove og stove med utgang til altan.

Andre etasje: Bad/vaskerom, bod, to soverom, kjøkken og stove.

Underetasje: Verkstad, soverom, toalettrom, bod, vaskekjellar og integrert garasje.

Vestvendt og fint opparbeida tomt med asfaltert innkøyrsle og hage med pen beplantning. Romsleg terrasse og carport ved inngangspartiet.

Dalevegen 49

Prisantydning	2 300 000
Totalpris	2 358 590
Bruksareal	312 m²
BRA-I	311 m²
BRA-E	1 m²
TBA	53 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	568 m²
Byggeår	1939



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

&KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Sentrumsnær beliggenheit

Eigedomen ligg fint og sentalt til på Mo med
kort gangavstand til Ørsta sentrum med alle servicetilbod.

Gangavstand til idrettshall, stadion, Kiwihallen, badeplassen ved Holmane
og den kjekke leikeplassen og skateparken ved Ørstahallen.

Kort veg til både barnehage, barneskule, ungdomsskule
og Ørsta vidaregåande skule.

Flott turterreng i nærleiken.











Vi fyl trappa opp til andre etasje, som inneheld: Gang m/trapp, bod, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stove

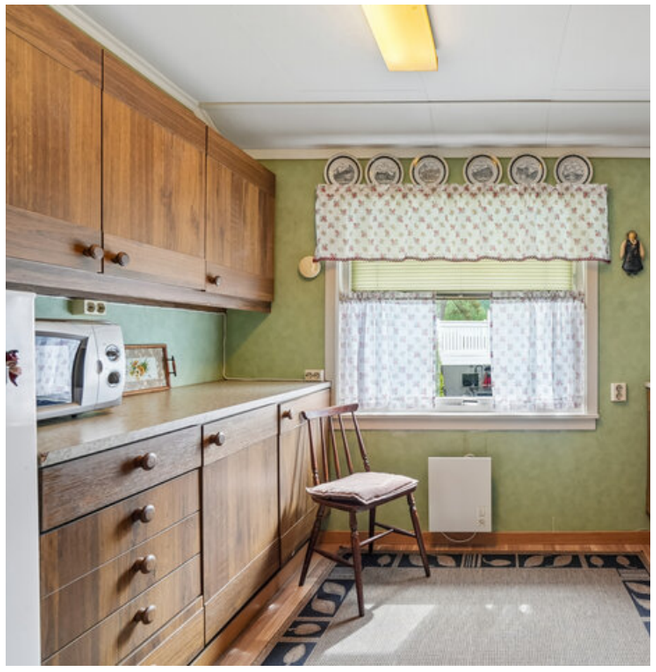


Bustaden er over tre etasjer, med 2 leilegheiter og godt potensiale for både å bu sjølv eller å drive utleige





Kjøkkenet ligg i fin tilknyting til stova



Romsleg kjøkken med særs god skap- og skuffeplass

Stor og lys stove

God plass til fleire sitjegrupper og variert møblering.

Stova ligg i tilknyting til kjøkkenet og har plass til stort spisebord.

Her er det rom for mange forskjellige måtar å innreie på.











Varmepumpa gjev god og behageleg varme til opphaldsrommet



Planløysinga gjev ei fin inndeling i ulike sosiale soner

To soverom i andre etasje

Plassbygde skap på det eine soverommet gjev god oppbevaringsplass.

Soveromma ligg i fin nærleik til badet.









Bustaden har to bad, eit i andre etasje og eit i hovudetasjen, samt toalettrom i underetasjen



Badet har opplegg for vaskemaskin og godt med skapplass



Lyst bad med praktisk bod i tilknyting

Romsleg stove i fleire soner

Stor stove med god plass til
fleire sitjegrupper og variert møblering.

Varmepumpe gjev god og behageleg varme.

Spisestove i tilknyting til kjøkkenet.







Fyrste etasje







Utgang frå stova
til overbygd altan

Kjøkken med praktisk matbod

Romsleg kjøkken med spiseplass ved vindauget.

Praktisk matbod i tilknyting med god plass
til lagring av matvarer og reiskapar.

Det store kjøkkenvindauget gjev
fint lysinnslepp og godt arbeidslys.

Kjøkkenet ligg i direkte tilknyting til
spisestove med plass til stort spisebord.







Soverommet har plassbygde skap og praktisk bod med god lagringsplass



Lyst og romsleg soverom med bad i direkte tilknyting

Underetasjen

Underetasjen inneheld:
- Stort areal med god takhøgde som har vore nytta til verkstad. Praktisk med støypt etasjeskille og lett tilgjengelegheit med doble dører i gatenivå.

- Integrert garasje med direkte tilkomst til bustaden.

- Boder med god lagringsplass.

- Tidlegare toalettrom.
- Vaskekjellar.
- Soverom.









Integrert garasje med direkte tilkomst til bustaden



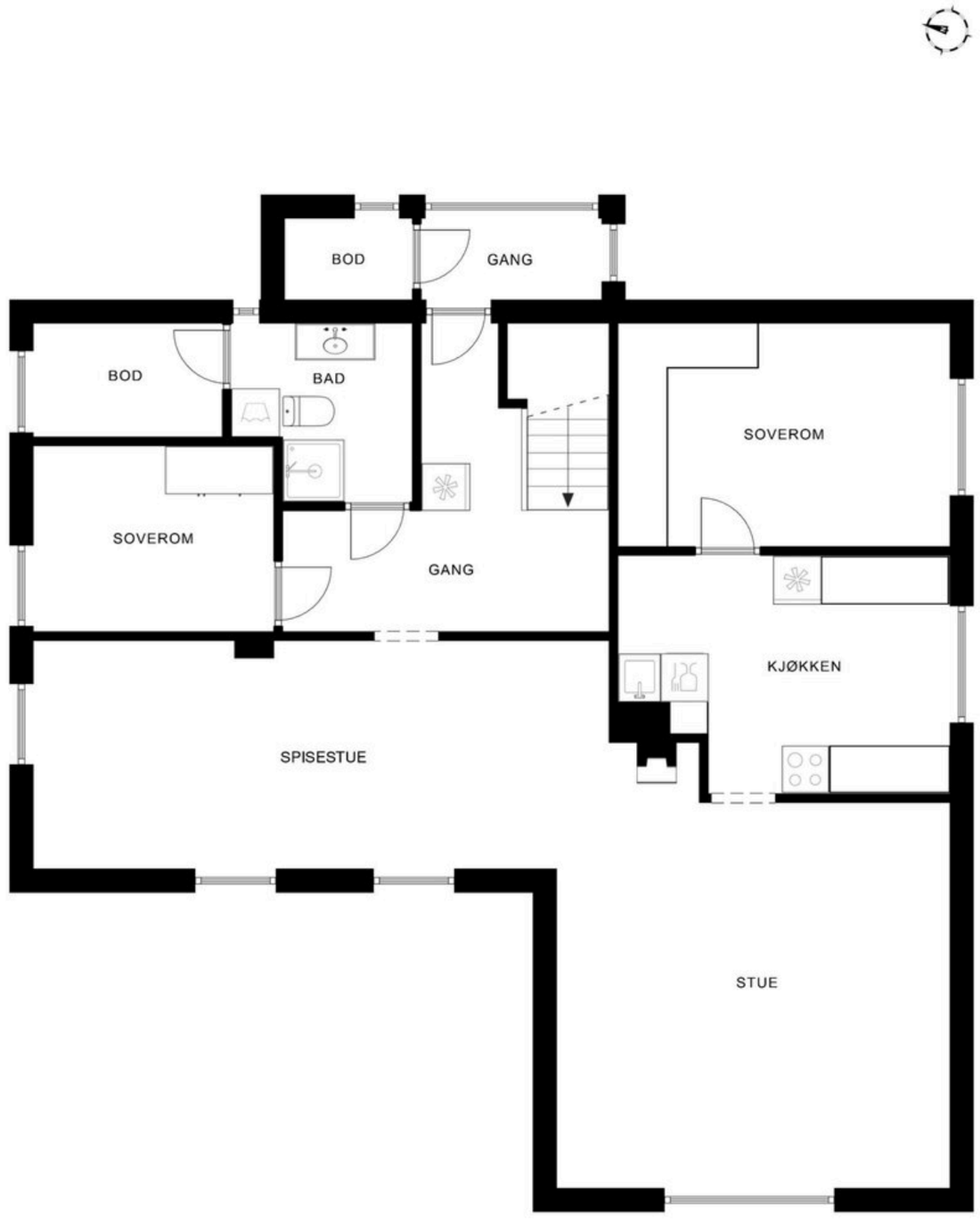
Her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad



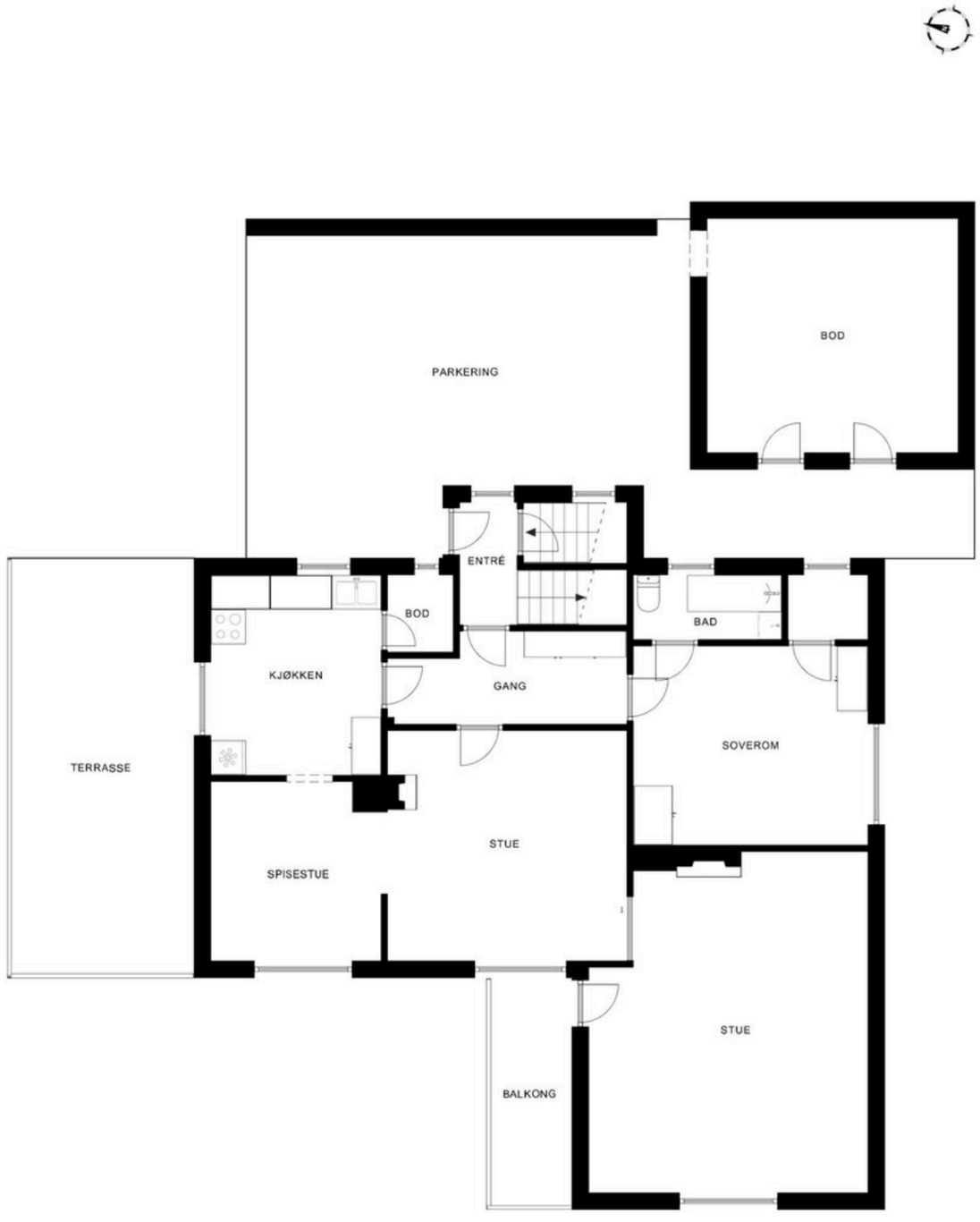
Stor terrasse ved inngangspartiet med god plass til variert utemøblement

Gode parkeringstilhøve med carport ved inngangspartiet og integrert garasje

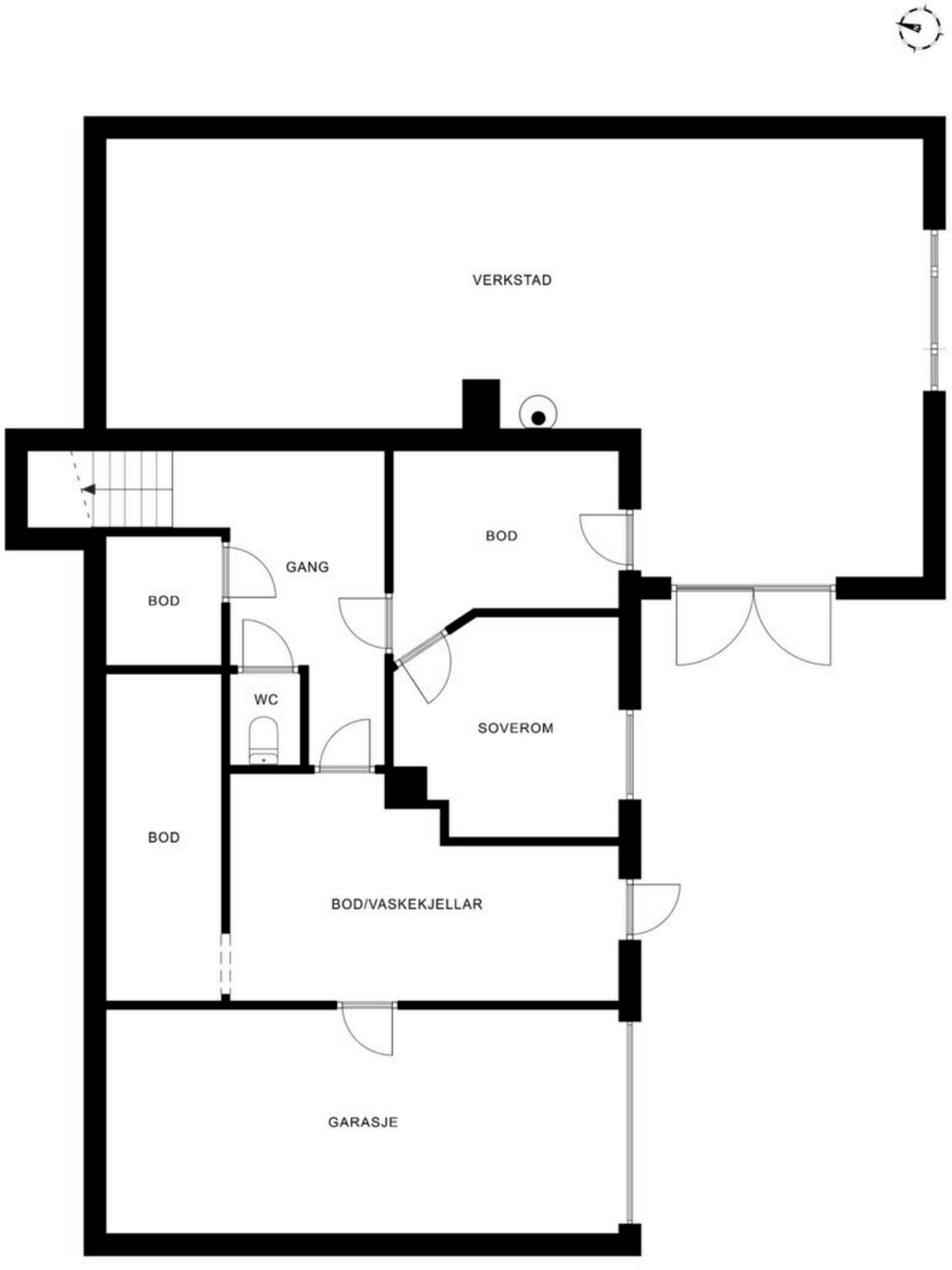
Planskisser



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om eigedomen

Innhald
Innhaldsrik einebustad med sentrumsnær beliggenheit.
Bustaden er over tre etasjer, med 2 leilegheiter og godt potensiale for både å bu sjølv eller å drive utleige.

Bustaden inneheld:
Fyrste etasje:
Entré m/trapp, gang, kott, bad, soverom, kjøkken, spiskammers, spisestove og stove med utgang til altan.

Andre etasje:
Gang m/trapp, bod, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stove.

Underetasje:
Lagerrom/verkstad, gang, soverom, toalettrom, bod, vaskekjellar og garasje.

Garasje:
Integrert garasje i underetasjen med tilkomst til bustaden.

Carport:
Romsleg carport ved inngangspartiet.

Utvendig bod:
Vedskjul/utvendig bod med lagringsplass.

Standard
Bustaden held normal standard utifrå byggeår og tilhøva elles. Renovering må påreknast.
Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Fyrste etasje:
Stove:
Romsleg stove i fleire soner, med god plass til fleire sitjegrupper og variert møblering.
Utgang til overbygd altan.
Spisestove i tilknyting til kjøkkenet. Varmepumpe gjev god og behageleg varme.

Kjøkken:
Kjøkkenet er romsleg med stort vindauge som gjev fint lysinnslepp og godt arbeidslys.
Enkel innreiing med god skap- og skuffeplass.
Opplegg for kjøleskap og komfyr.
Praktisk matbod i tilknyting.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet ligg i direkte tilknyting til soverommet.
Badet har wc, badekar og innreiing med servant og skap.

Soverom:
Romsleg soverom med plassbygde skap og bod i tilknyting.
God plass til dobbeltseng og anna møblement.
Bad i direkte tilknyting.

Andre etasje:
Stove:
Stor stove med fleire soner for møblering.
God plass til fleire sitjegrupper, spisebord og variert møblement.
Varmepumpe gjev lun og god varme til opphaldsrommet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligg i fin tilknyting til stova.
Særs god skapplass.
Innreiing med glatte frontar og laminat benkeplate.
Opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet i andre etasje har stor innreiing med servant og god skapplass.
Wc.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
I andre etasje er det to soverom.

Diverse:
Varmepumpe i andre etasje er frå 2012.
Garasje i kjellar med terrasse over vart oppført i 2008.
Bustaden har enkel vaskekjellar, toalettrom og soverom i underetasjen. Samt mykje lagringsplass.
Stort areal med god takhøgde i u.etg som har vore nytta til verkstad. Verkstaden har støypt etasjeskille og er lett tilgjengeleg med doble dører i gatenivå.

Overflater
Golv:
I fyrste etasje er det golv av teppe og golvbelegg.
Vinylflis på bad.
Andre etasje har belegg, parkett, teppegolv og lakkert furugolv.
I underetasjen er det i hovudsak synlege mur/betongflater, med unntak av soverom med panel og teppe.

Veggar:
Tapet og malte plater.
Malte betongveggar i vaskekjellar.
Baderomsplater på bad i 2.etg.

Himling:
Malerpapp og himlingsplater.
Panel i vaskekjellar.

Beliggenheit
Eigedomen ligg fint og sentralt til på Mo med kort gangavstand til Ørsta sentrum med alle servicetilbod.
Flott turterreng i nærleiken.
Gangavstand til idrettshall, stadion (Aurstad Arena), Kiwihallen, badeplassen ved Holmane og den kjekke leikeplassen og skateparken ved Ørstahallen.
Kort veg til både barnehage, barneskule, ungdomsskule og Ørsta vidaregåande skule.

Arealer
Totalt bruksareal: 312 m²

- BRA-i: 311 m²
- BRA-e: 1 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 53 m²

Fyrste etasje:
BRA-i: 102 m²
TBA: 50 m²

Andre etasje:
BRA-i: 99 m²
BRA-e: 1 m²
TBA: 3 m²

Underetasje:
BRA-i: 110 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med lav himlingshøgde.

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.
Areala er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Tilkomst
Kort og enkel tilkomst frå offentleg veg.
Tilkomstveg over naboeigedom. Det føreligg vegrett.

Parkering
Gode parkeringstilhøve i garasje, asfaltert gardstun og carport ved inngangspartiet.

Diverse
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig er henta frå rapport frå takstmann.
Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstamann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:
TG 3 Store eller alvorlege avvik:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Spesialrom - 0. Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - 0. Underetasje - Vaskekjeller - Generell
- Våtrom - 0. Underetasje - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggemåte
Bustaden er oppført i mur/betong og tre.
Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Tomt
Eigedomstomt. 568 kvm.

Vestvendt og fint opparbeida tomt med asfaltert innkøyrsle og hage med pen beplantning.
Romsleg terrasse og carport ved inngangspartiet.
Fint plenområde med flott prydbeplantning som gjev ei god og triveleg atmosfære til uteområdet.
Hagen er fint avgrensa med gjerde og hekk mot nabo.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det fins ikkje ferdigattest/bruksløyve på bygga på eigedomen i kommunale arkiv. Oppføring av bustad før Plan- og Bygningslova trådte i kraft i 1965, var ikkje underlagt søknadsplikt. For slike bygg føreligg det difor verken byggeløyve eller bruksløyve/ferdigattest. Dette medfører sjølvsagt ikkje at slike bygg er å ansjå som ulovlege pr. i dag. Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd.

Adgang til utleie
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk.
Varmepumpe i 1. og 2.etasje.

Bustaden har to mursteinspiper fra byggeår og vedomnar i kvar etasje, men desse er i dag fråkobla.
Det er gjeve fyringsforbud på pipene.
Sjå tilstandsrapport og egenerklæringsskjema vedlagt i salsoppgåva for meir informasjon.

Energikarakter: E

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 300 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

57 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

2 358 590,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter
Kr. 13 415,- for 2025.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2025 var kr. 5 558,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenr. 232178.

Regulering
Eigedomen ligg i eit uregulert område.

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt offentlig veg, vatn og avløp.
Felles innkøyrsle med naboeigedom. Det føreligg vegrett på den aktuelle tilkomstvegen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette er spesifisert i prospektet.
Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden.
Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Overtagelse
Etter avtale.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra fagkyndig.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.
Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Kragset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Kragset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.
Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.
Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.
Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Inger Johanne Myklebust og Oddrun Myklebust.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Dalevegen 49.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 48 i Ørsta.

Vårt oppdragsnummer er 196260114.

Megler og meglers vederlag
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:

Provisjon: 2 % av salgssum
Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.
Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Ansvarlig megler er Johnny Kragset / +47 97 51 59 40 / johnny@kragseteigedom.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokumenter

Dalevegen 49

Nabolaget Mosmarka/Mo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Mo Linje 370	2 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	6 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 4 min

Skoler

Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	10 min 1 km
Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	7 min 0.7 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	10 min 1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	14 min 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

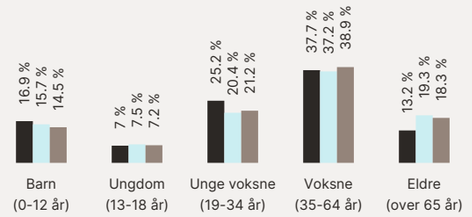
Alti Ørsta	15 min
Rema 1000 Ørsta	16 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosmarka/Mo	1 748	808
Sætre	7 728	3 801
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krokedalen barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 0.9 km
Mosmarka barnehage (0-5 år) 105 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Eurospar Ørsta	10 min
Kiwi Ørsta	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

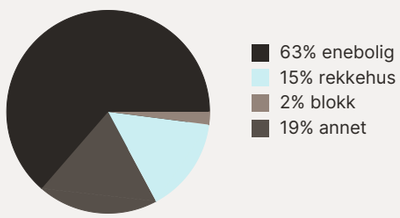
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport



Ørsta stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 0.9 km
Aktiv trening Ørsta	14 min
Topp Trening Ørsta	18 min

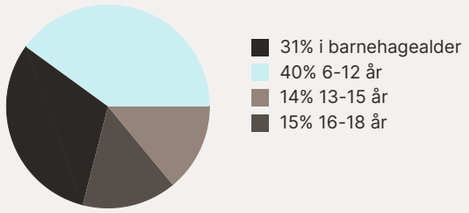
Boligmasse



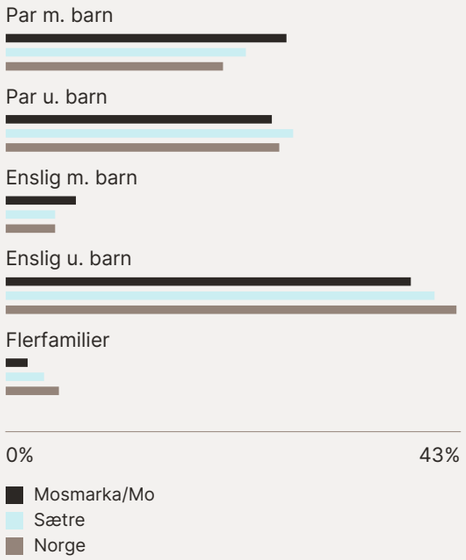
Varer/Tjenester

ALTI Ørsta	16 min
Apotek 1 Ørsta	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



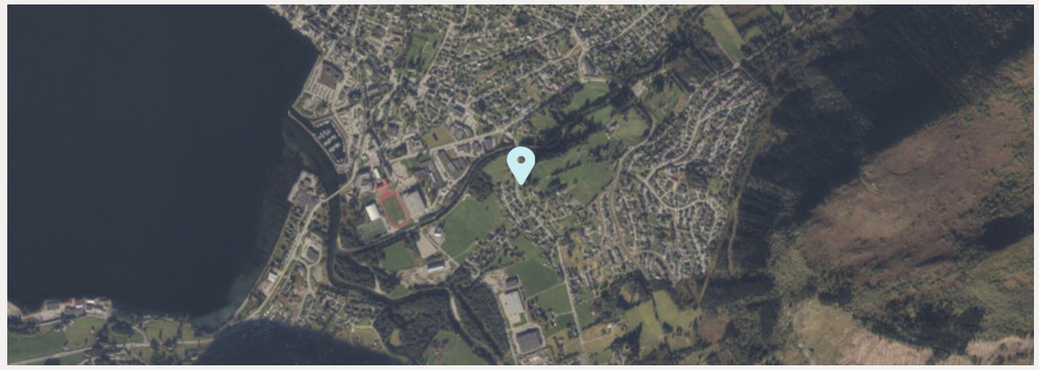
Familiesammensetning

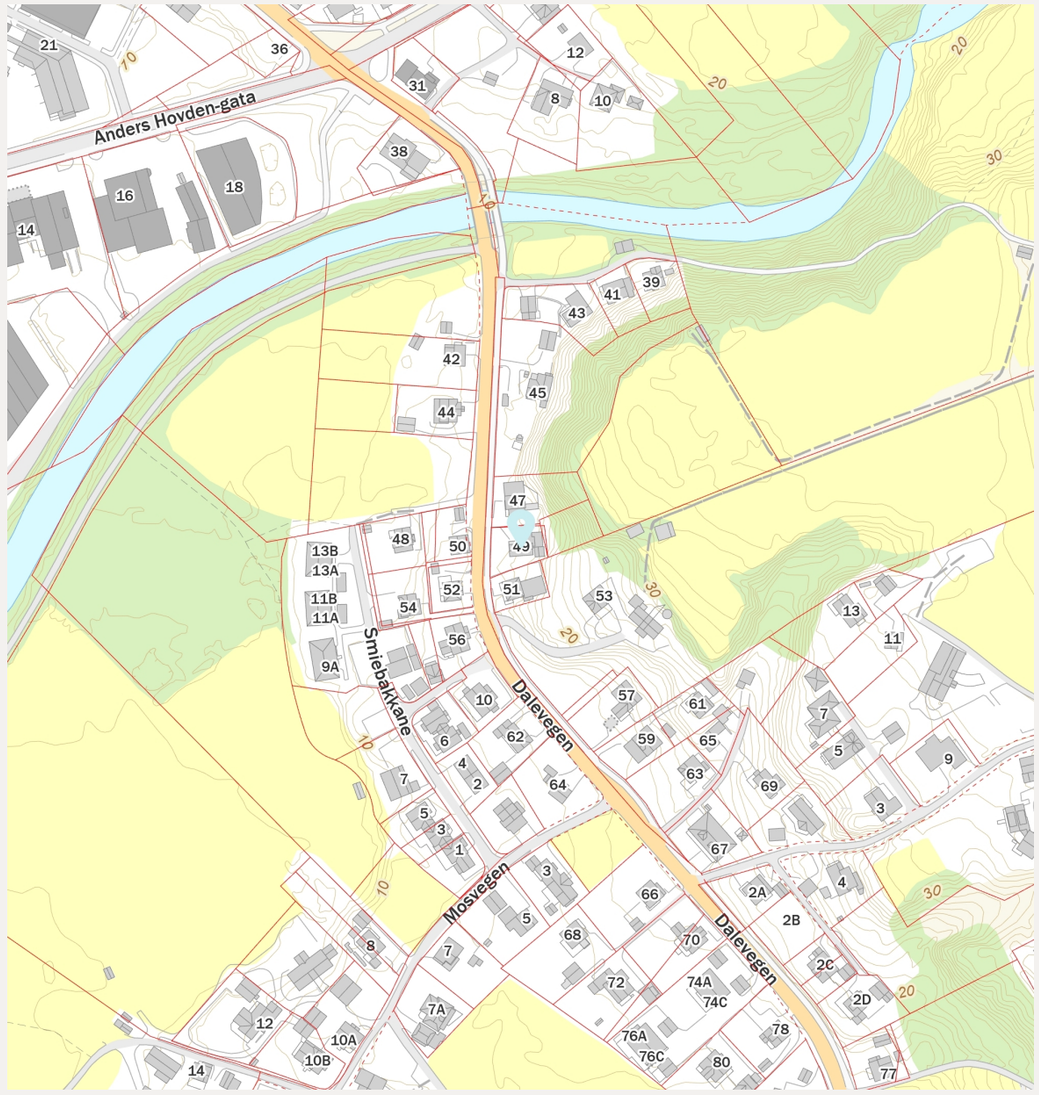


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
ØRSTA kommune
gnr. 18, bnr. 48

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22622-1010 **Referansenummer:** XJ1466

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Nybø

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, 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 verdivurderingar 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, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Henning Nybø

Uavhengig Takstingeniør

henning@oseing.no

414 68 973

Medansvarlig

Birte Folkestad

Uavhengig Takstingeniør

birtefolkestad@gmail.com

971 40 652

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med opprinnelig del oppført i 1939 og påbygget del oppført i ca. 1959 i kjente konstruksjoner og den byggemåten som var vanlig på byggetidspunktet. Garasje i kjeller med terrasseplatting oppå ble oppført i 2008.
Huset er bygd for to boenheter og brukt som generasjonsbolig. Det er en boenhet i 1. etasje, og en boenhet i 2. etasje. Det er imidlertid viktig å bemerke at disse ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd- eller brannskille som to separate boenheter.

Boligen har blitt noe overflateoppusset innvendig, men den har et betydelig behov for vedlikehold og utbedringer. Det må påregnes større kostnader for å oppnå en tilfredsstillende standard, og for å unngå videre skadeutvikling.

Det ble funnet en betydelig mengde med avvik tilsvarende tilstandsgrad 2/TG2 og tilstandsgrad 3/TG3 på denne boligen. Blant annet må alle våtrom oppgraderes for å tåle normalt bruk, tak og undertak må skiftes, og pipene må rehabiliteres. Det må undersøkes hvor stort omfang/skadeomfang det er, da det er påvist aktivitet etter mus i huset. Nærmere beskrivelse og tilstandsgrader for bygningsdelene er under "konstruksjoner".

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av asfaltmembran og bølgeblikk på takflaten mot øst.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå (eller fra loftsaltan for tak over carport), er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål med ukjent alder.
Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen.
Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til kaldtloft via luke i himling i gang i 2. etasje. Det er ikke utlagt gulv på loft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av varierende alder.
Boligen har teak/beiset hovedytterdør, malt balkongdør i tre, dobbel uisolert kjellerdør i tre, enkel kjellerdør i tre, og enkel dør ut fra boenhet til bod i 2. etasje av tre.
Overbygd balkong med utgang fra stue i 1. etasje av betongdekke og trerekkverk. Balkong ligger over verksted/lagerrom.
Terrasse over garasje i 1. etasje ved inngangsparti av betong.
Terrassen er uten tekking, men med sveiset papp i overgang mot yttervegg. Det var montert rekkverk av metall.
Vegen fra innkjørsel og til baksiden av huset ligger utenfor tomtegrense på eiendommen, men ifølge rekvirent er det veirett på den aktuelle vegen.

INNVENDIG Gå til side

I kjeller er det i hovedsak synlige mur/betongflater, med unntak i soverom der det var panel og teppe på gulv.

I 1. etasje er det gulv av teppe og gulvbelegg. Veggene har tapet og malte plater. I himling er det malte plater og malerpapp.
2. etasje er det belegg, parkett, teppegulv og lakkert furugulv. På veggene er det tapet og malte plater. I himling er det malerpapp og himlingsplater.
Bjelkelag av trebjelker mellom 1. og 2. etasje, og mellom 2. etasje og loft. Mellom kjeller og 1. etasje er det delvis trebjelkelag og delvis betongdekke. Gulv på 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, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har to mursteinspiper fra byggeår, vedovner i hver etasje og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong og har teppe i rommet der det er tatt hull.
Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I yttervegg i soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Mellom kjeller og 1. etasje er det støpt betongtrapp.
Innvendig har boligen lakkerte glatte dører.
I kjøkkenskap under vask i 2. etasje er det spor etter mus.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller med ubehandlet betong som gulv, malte betongvegger og panel i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i 1. etasje med tapet og flis på vegger over badekar, vinylflis på gulv og strekt malerpapp i innvendig tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod bak bak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,5.

Bad i 2. etg har belegg på gulv, baderomsplater av eldre dato på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Årstall på når baderommet ble oppgradert sist er usikkert.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang mot bad bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med belegg på toppen. Det er komfyr av eldre dato, og et kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten

Beskrivelse av eiendommen

er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt betonggulv, tapet på vegger og panel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og synlig jernrør. Eksakt alder er ikke opplyst, rør av eldre dato og varierende alder.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumper er montert med innedel i stuen i 1. og 2. etasje. Varmepumpen i 2. etasje er fra 2012, mens varmepumpen i 1. etasje ikke hadde synlig produksjonsår.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer.
Det er sikringsskap i 1. etasje og kjeller, men disse er frakoblet ifølge rekvirent.
I bygningen er det montert røykvarslere med batteri. Det er et eldre brannslokningsapparat i boligen. På øst- og vestsiden av huset er det montert rømningsstiger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og
stabilitet.
Det er ikke noe synlig fuktsikring mot grunn. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet.
Bygningen har grunnmur i betongstein fra byggeår.
Boligen ligger i skrående terreng, og ligger i følge NVE innenfor rasfarlig område (gul sone).
Utvendige vannrør og avløpsrør er skjult, type rør er ukjent, alder er ikke opplyst men det forutsettes at det er rør fra byggeår når ikke annet er opplyst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	328 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Uthus

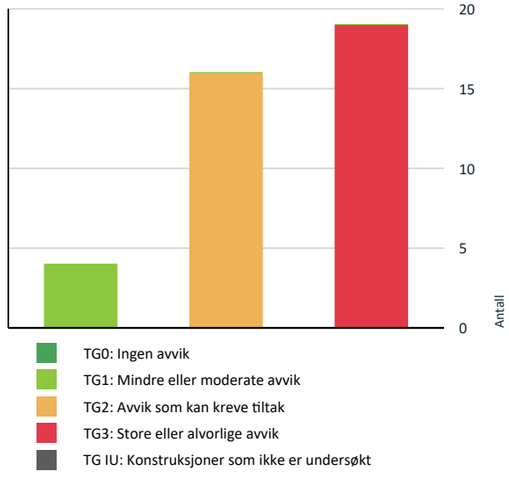
- Det foreligger ikke tegninger

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

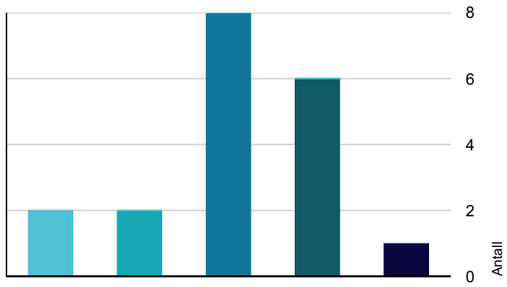
Sammendrag av boligens tilstand

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 og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Egenerklæring er ikke utfylt/mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert mye fuktskjolder i undertak på loft og i carport, og råte i synlig taktrod på baksiden av huset i 2. etasje. Det ble også målt høye fuktverdier i taktrod. Dette tyder på at taktekkingen ikke er tett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist andre avvik:

Malingen på store deler av bordkledningen har bobler, det skyldes sannsynligvis manglende lufting på baksiden av kledningen slik at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å luftes ut/tørke. Lekkasje fra takrenner eller annet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

På grunn av lav himlingshøyde, manglende gulv og mye lagrede gjenstander var det ikke mulig å inspisere hele undertaket og områdene rundt pipene. Det anbefales at disse områdene undersøkes nærmere når tilkomsten er forbedret, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Der det var mulig å foreta visuell kontroll, ble det observert betydelige fuktskjolder på taktroen. Dette indikerer at taktekkingen ikke er tett. På baksiden av huset i 2. etasje, mellom boenheten og utvendig bod, ble det registrert råteskader i treverket, forårsaket av lekkasje fra taktekking.

Det er registrert aktivitet etter mus, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som følge av dette.

Sperrene er ikke dimensjonert etter dagens krav til snølast. Forsterkning bør vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Visuelle undersøkelser ble utført der tilkomst var mulig, hovedsakelig i områder med fri tilgang, som beskrevet over. Fullstendig inspeksjon av hele undertaket og rundt pipene ble ikke gjennomført på grunn av utilstrekkelig tilkomst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med råteskader, punkterte glass og kondensering på innsiden. Skadene er fordelt på flere vinduer, men det er ikke feil på alle vinduer, og ikke alle feil gjelder alle vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist råteskader i rekkverket. Rekkverket er oppført med panel på innsiden og bordkledning på utsiden. Råteskaden er observert på innsiden, der treverket står i direkte kontakt med betongen, noe som fører til at det trekker opp fuktighet og blir jevnlig oppfuktet. Manglende avstand mellom dekket og bordene i rekkverket har over tid medført råteskader.

Ved befaringen ble det registrert fukt på innsiden av kjellerdør/garasjeport under altanen, samt saltutfelling på muren rundt dør/port. Dette tyder på at det kan komme fuktighet fra den overbygde altanen i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er påvist skader på overflater.

Pappen i himlingen på kjøkkenet i 1. etasje har løsnet flere steder, og pappen, blant annet i stuen, har sprekker.

Himlingsplatene i en del av stuen i 2. etasje har løsnet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene er begrenset til enkelte rom. Det er registrert ca. 40 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i gang i 2. etasje. I stue er det, basert på stikkprøver, målt 12 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Det er ikke utført målinger i alle rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Stikkprøver er utført i gang i 2. etasje og i stue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.
Det er avvik:
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Vedovnene er koblet fra, og rørgjennomføringene er pusset igjen.
Det er gitt fyringsforbud på pipene.
Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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 i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Fukt i kjeller skyldes sviktende drenering og fuktinntrenging utenfra.

Ved befaring ble det registrert vått gulv i lagerrom/verksted, samt fuktighet på gulv og i mur i vaskekjeller. Det er også observert saltutfelling i trapp.

Ved hulltaking på soverommet ble det registrert forhøyet fuktighet i treverket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus på kjøkkenet og på loftet, noe som kan indikere et større problem. Årsaken til at skadedyr kommer inn er trolig utilstrekkelig tetting. Det foreligger ikke oversikt over det totale skadeomfanget, og dette bør undersøkes nærmere.

Det er registrert aktivitet etter mus, og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjonene i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller og andre konstruksjoner må skiftes ut, omfang er ukjent.

Det må påregnes åpning av vegger, himling og tak for tilkomst og nærmere undersøkelser. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater eller utvendig bordkledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er svært gammel, og det er registrert rust på nedre del av tanken. Dette medfører økt risiko for lekkasje uten forvarsel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri. Det er et eldre brannslokningsapparat i boligen. På øst- og vestsiden av huset er det montert rømningsstiger.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av brannslokningsapparat og utskifting av røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert saltutfelling, forhøyet fuktnivå og vann på gulvet i kjelleren, noe som skyldes dårlig eller manglende drenering og utvendig fuktsikring.

Det er ikke utført tiltak på drenering eller utvendig fuktsikring siden byggeår.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i kjeller, inn mot garasje og bakover mot terreng. Årsaken til sprekkene er ikke endelig fastslått, og det anbefales nærmere undersøkelse, for eksempel når grunnmuren er synlig utvendig ved eventuell redrenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Spesialrom > 0. Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Tapeten på veggene har stedvis flasset av, og det er mugg på overflaten som følge av fukt.

Gulvet viser tydelig misfarging og avskalling, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen eller andre fuktkilder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 0. Underetasje > Vaskekjeller > Generell Gå til side

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

Vaskekjelleren er ikke sammenlignbar med moderne vaskerom eller våtrom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og sluket er av eldre støpejernstype.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 0. Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kun murvegger i rommet, derfor var det ikke mulig å foreta hulltaking.
Overflatemåling ble ikke utført, da det allerede var synlig fukt og saltutfelling på overflatene i vaskekjelleren.

Vaskekjelleren kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og sluket er av eldre type støpejern.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Toalettet var frakoblet ved befaring.
Belegg og lim av denne type og alder kan erfaringsmessig inneholde asbest. Dette kan undersøkes nærmere ved å sende inn prøver til analyse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ikke fall på gulvet, badet har heller ikke sluk, og det er rørgjennomføringer i gulvet.
Det er fuktskader rundt ventil i himlingen, årsaken til dette er ikke avklart, men kan skyldes kondens eller lekkasjevann som følger røret. Dette bør undersøkes nærmere.
Det er stedvis store glipper mellom baderomsplatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag i overganger mellom pipe og tak.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I kjellertrapp mangler det håndløper på ene siden av trappen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tok borti karmer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er registrert irr på rør, noe som øker risikoen for tæring og skader på vannledningene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør av støpejern kan ha rustskader på innsiden uten at dette nødvendigvis er synlig på utsiden av rørene. Det er derfor økt risiko for plutselige lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har ingen mekanisk ventilasjon. Det anbefales å montere mekanisk ventilasjon, fortrinnsvis et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning dersom dette er mulig.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer.
Det er sikringsskap i 1. etasje og kjeller, men disse er frakoblet ifølge rekvirent.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Når boligen ligger i et område med sannsynlighet for skred på 1:5000 (gul sone), vil det normalt ikke gis byggeforbud for nye boliger eller for gjenoppføring etter for eksempel brann. De fleste søknadspliktige tiltak vil derfor være tillatt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger om type eller alder på rør for utvendige vann- og avløpsledninger. Det legges til grunn at rørene er fra byggeåret, og tilstandsgraden er vurdert ut fra dette.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vannledninger og avløpsrør.
Endret bruksmønster i boligen kan fremskynde behovet for utskifting av røropplegget.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

TG2 gis med bakgrunn i alder, mer enn halvparten av forventet brukstid for avtrekksviften er passert.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig anvendt som generasjonsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det anses å være et stort akkumulert behov for vedlikehold, renovering og oppussing.

Tilbygg / modernisering

1959	Tilbygg	Ca. årstall for da det opprinnelige huset ble påbygd.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har taktekking av asfaltmembran og bølgeblikk på takflaten mot øst.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå (eller fra loftsaltan for tak over carport), er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert mye fuktskjolder i undertak på loft og i carport, og råte i synlig taktrod på baksiden av huset i 2. etasje. Det ble også målt høye fuktverdier i taktrod. Dette tyder på at taktekkingen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Årsak til fukt i taktro er lekkasje på taktekking. Taktekking på huset og carporten må skiftes ut. Dersom dette tiltaket ikke blir gjennomført, er det stor sannsynlighet for videre skader på undertak og andre konstruksjoner.
Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av taktekking og vindskier tilsvarende det som er på huset i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







Taktekking over carport

TG 2 Nedløp og beslag

Pipekledning med plastbelagt tynnplate.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål med ukjent alder.
Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag i overganger mellom pipe og tak.

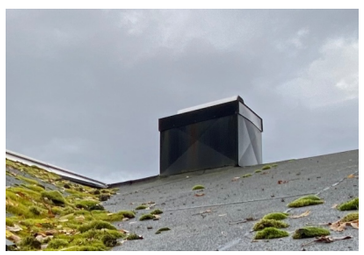
Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Takrenner, nedløp og beslag må påregnes å skiftes samtidig med taket. Snøfangere må monteres. Takvann bør legges i rør og ledes bort fra huset.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og drenering.

Tilstandsrapport







TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Malingen på store deler av bordkledningen har bobler, det skyldes sannsynligvis manglende lufting på baksiden av kledningen slik at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å luftes ut/tørke. Lekkasje fra takrenner eller annet.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av bordkledningen da man må foreta tiltak for å forbedre luftingen av kledningen som har spredte råteskader det mangler musebånd. Det er registrert aktivitet etter mus i både i kjøkkenskap i 2. etasje og på loft, så det kan være skjulte skader i konstruksjonen.

Dersom tiltaket ikke utføres vil skadene på bordkledningen fortsette å utvikle seg, og det kan utvikle skader på tilliggende konstruksjoner.

Estimatet gjelder å skifte ut bordkledning på alle vegger til samme type som eksisterende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til kaldtloft via luke i himling i gang i 2. etasje. Det er ikke utlagt gulv på loft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

På grunn av lav himlingshøyde, manglende gulv og mye lagrede gjenstander var det ikke mulig å inspisere hele undertaket og områdene rundt pipene. Det anbefales at disse områdene undersøkes nærmere når tilkomsten er forbedret, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Der det var mulig å foreta visuell kontroll, ble det observert betydelige fuktskjolder på taktroen. Dette indikerer at taktekkingen ikke er tett. På baksiden av huset i 2. etasje, mellom boenheten og utvendig bod, ble det registrert råteskader i treverket, forårsaket av lekkasje fra taktekking.

Det er registrert aktivitet etter mus, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som følge av dette.

Sperrene er ikke dimensjonert etter dagens krav til snølast. Forsterkning bør vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Visuelle undersøkelser ble utført der tilkomst var mulig, hovedsakelig i områder med fri tilgang, som beskrevet over. Fullstendig inspeksjon av hele undertaket og rundt pipene ble ikke gjennomført på grunn av utilstrekkelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Tilkomst til undertaket og områdene rundt pipene bør forbedres slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Råteskadet taktro må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Forsterkning av sperrene bør vurderes og prosjekteres av fagkyndig, da dagens dimensjonering ikke tilfredsstiller krav til snølast, noe som kan medføre fare for konstruksjonssvikt.
Det bør også gjennomføres tiltak for å hindre og utbedre skader etter skadedyr, da dette kan føre til skjulte skader og svekket bæreevne.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av råteskadet taktro i de feltene hvor råte er påvist, og inkluderer ikke eventuell forsterkning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av varierende alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med råteskader, punkterte glass og kondensering på innsiden. Skadene er fordelt på flere vinduer, men det er ikke feil på alle vinduer, og ikke alle feil gjelder alle vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

På grunn av alder, redusert isoleringsevne og registrerte avvik må det påregnes utskifting av vinduene i boligen. Dersom tiltak ikke blir utført, vil skadene kunne utvikle seg videre, noe som kan føre til økte varmetap, ytterligere fuktskader og forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av vinduene i huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Boligen har teak/beiset hovedytterdør, malt balkongdør i tre, dobbel uisolert kjellerdør i tre, enkel kjellerdør i tre, og enkel dør ut fra boenhet til bod i 2. etasje av tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong med utgang fra stue i 1. etasje av betongdekke og trerekkverk. Balkong ligger over verksted/lagerrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i rekkverket. Rekkverket er oppført med panel på innsiden og bordkledning på utsiden. Råteskaden er observert på innsiden, der treverket står i direkte kontakt med betongen, noe som fører til at det trekker opp fuktighet og blir jevnlig oppfuktet. Manglende avstand mellom dekket og bordene i rekkverket har over tid medført råteskader.

Ved befaringen ble det registrert fukt på innsiden av kjellerdør/garasjeport under altanen, samt saltutfelling på muren rundt dør/port. Dette tyder på at det kan komme fuktighet fra den overbygde altanen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å ivareta sikkerheten ved bruk av altanen.

Lekkasje og fuktinntrenging fra altanen må utbedres for å hindre videre fuktskader i underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet omfatter tetting av lekkasjer, utbedring av fuktinntrengning og utskifting av synlig råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Betongbalkong i 1. etg.







TG 1 Betongterrasse over garasje

Terrasse over garasje i 1. etasje ved inngangsparti av betong. Terrassen er uten tekking, men med sveiset papp i overgang mot yttervegg. Det var montert rekkverk av metall.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Vegen fra innkjørsel og til baksiden av huset ligger utenfor tomtegrense på eiendommen, men ifølge rekvirent er det veirett på den aktuelle vegen. Garasje mot vest var ifølge rekvirent reparert rundt ca 2010 med 2 nye betongvegger, nytt betongdekke med rekkverk, samt drenering ved garasje.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

I kjelleren er det i hovedsak synlige mur- og betongflater, med unntak av soverommet hvor det er panel på veggene og teppe på gulvet.

I 1. etasje er det gulv av teppe og gulvbelegg. Veggene har tapet og malte plater. I himlingen er det malte plater og malerpapp.

I 2. etasje er det belegg, parkett, teppegulv og lakkert furugulv. På veggene er det tapet og malte plater. I himlingen er det malerpapp og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Pappen i himlingen på kjøkkenet i 1. etasje har løsnet flere steder, og pappen, blant annet i stuen, har sprekker.

Himlingsplatene i en del av stuen i 2. etasje har løsnet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres oppussing og utbedring av overflater, spesielt i himling hvor papp og plater har løsnet eller har sprekker.

Konsekvensen av manglende tiltak er videre skadeutvikling, samt risiko for at himlingsplater kan løsne helt og falle ned, noe som kan medføre fare for personskade og ytterligere kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder kun overflateoppussing av overflater med TG3 i tørre rom (ikke våtrom).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trebjelker mellom 1. og 2. etasje, og mellom 2. etasje og loft. Mellom kjeller og 1. etasje er det delvis trebjelkelag og delvis betongdekke. Gulv på 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. 100 % av gulvflatene er derfor ikke undersøkt, og det kan være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene er begrenset til enkelte rom. Det er registrert ca. 40 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i gang i 2. etasje. I stue er det, basert på stikkprøver, målt 12 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Det er ikke utført målinger i alle rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Stikkprøver er utført i gang i 2. etasje og i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør foretas oppretting av gulv for å utjevne høydeforskjeller, for eksempel ved oppussing eller renovering.

Kostnadsestimatet gjelder for oppretting av gulv i 1. og 2. etasje, men omfatter ikke tiltak på gulv i våtrom eller utbedring av gulv mot grunn i kjeller.

Årsaken til skjevhetene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre årsaken til skjevhetene kan være økt slitasje på bygningsdeler og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper fra byggeåret, vedovner i hver etasje samt sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Vedovnene er koblet fra, og rørgjennomføringene er pusset igjen.
Det er gitt fyringsforbud på pipene.
Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det kan ikke fyres i ildsteder så lenge det foreligger fyringsforbud.
Det må undersøkes nærmere hva fyringsforbudet gjelder og hvilke tiltak som er nødvendige, men ofte vil piperehabilitering være påkrevd.
Konsekvensen av å ikke utbedre pipene er fortsatt fyringsforbud og økt risiko for brann ved alvorlige feil.

Estimatet gjelder piperehabilitering med foringsrør i to piper og tilkobling av eksisterende ildsteder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. etasje



1. etasje.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppe i rommet der det er tatt hull. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I yttervegg i soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 %.

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 i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Fukt i kjeller skyldes sviktende drenering og fuktinntrenging utenfra.

Ved befaring ble det registrert vått gulv i lagerrom/verksted, samt fuktighet på gulv og i mur i vaskekjeller. Det er også observert saltutfelling i trapp.

Ved hulltaking på soverommet ble det registrert forhøyet fuktighet i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrert saltutslag og fukt har sammenheng med sviktende drenering og fuktinntrenging utenfra, samt manglende isolering og fuktsikring i betongplaten på altanen over port/dør til kjeller.

Eldre kjellergulv mangler ofte både isolasjon og dampsperre mot grunnen. Dersom kjelleren skal bli tørr, må utvendig fuktsikring og drenering skiftes, samt at hele kjellergulvet pigges opp, isoleres og fuktsikres.

Hvilke tiltak som bør gjennomføres, avhenger av hva kjelleren skal brukes til.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak med drenering og fuktsikring er at kjelleren ikke vil kunne brukes til rom for varig opphold, og bør heller ikke innredes. Det vil også være begrensninger for hva man kan lagre i en fuktig kjeller.

Kostnadsestimat gjelder for utbedring av fuktskader i soverom i kjeller, som var det eneste rommet i kjelleren bygd som rom for varig opphold. Se også drenering

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Mellom kjeller og 1. etasje er det støpt betongtrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I kjellertrapp mangler det håndløper på ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tok borti karmer.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det er påregnelig med vedlikehold/oppgradering av innerdørene i huset.

Tilstandsrapport



TG 3 Andre innvendige forhold

I kjøkkenskap under vask i 2. etasje er det spor etter mus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus på kjøkkenet og på loftet, noe som kan indikere et større problem. Årsaken til at skadedyr kommer inn er trolig utilstrekkelig tetting. Det foreligger ikke oversikt over det totale skadeomfanget, og dette bør undersøkes nærmere.

Det er registrert aktivitet etter mus, og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjonene i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller og andre konstruksjoner må skiftes ut, omfang er ukjent.

Det må påregnes åpning av vegger, himling og tak for tilkomst og nærmere undersøkelser. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater eller utvendig bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av konstruksjonene må foretas for å avdekke omfanget av skader etter mus, samt utbedring av eventuelle skader.

Som skadeforebyggende tiltak anbefales det å undersøke og forbedre konstruksjonene for å eliminere adkomstmuligheter for gnagere, herunder kontroll og tetting av mulige åpninger under bjelkelag, langs bordkledning, i og ved mur, samt sikring av ventilasjonsåpninger og rørgjennomføringer etc.
Montering av musebånd eller tilsvarende under bordkledning/hjørnebord bør vurderes.

Det er også viktig å fjerne næringsgrunnlag for gnagere på eiendommen og i nærområdet.

Konsekvensen av manglende tiltak er at skadeomfanget kan øke, og det kan oppstå skjulte skader i konstruksjonene. Omfanget er per i dag ukjent og må undersøkes nærmere, det er derfor ikke mulig å beskrive hva estimatet gjelder, men en må se på estimatet som en første gangs avsetning som kanskje må endres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Registrert avføring fra mus i skap under vask på kjøkken i 2. etg.

VÅTROM

0. UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med ubehandlet betong som gulv, malte betongvegger og panel i tak.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskekjelleren er ikke sammenlignbar med moderne vaskerom eller våtrom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og sluket er av eldre støpejernstype.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Før rommet eventuelt oppgraderes til et moderne våtrom, må nødvendige tiltak mot fukt utenfra gjennomføres først. Dersom dette ikke gjøres, kan kostbare oppgraderinger av våtrommet bli ødelagt og være bortkastet.

Deretter må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av vaskekjelleren med enkel standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





0. UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kun murvegger i rommet, derfor var det ikke mulig å foreta hulltaking.
Overflatemåling ble ikke utført, da det allerede var synlig fukt og saltutfelling på overflatene i vaskekjelleren.

Vaskekjelleren kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og sluket er av eldre type støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hele vaskerommet må renoveres dersom det skal brukes. Kostnadsestimat ligger under våtrom generelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. etasje med i hovedsak tapet på vegger, flis på vegg i felt over badekar. Vinylflis på gulv og strekt malerpapp i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Toalettet var frakoblet ved befaring.
Belegg og lim av denne type og alder kan erfaringsmessig inneholde asbest. Dette kan undersøkes nærmere ved å sende inn prøver til analyse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Belegg og lim bør undersøkes for asbest ved å sende inn prøver til analyse. Dersom asbest påvises, må fjerning utføres av godkjent firma for å unngå helserisiko.

Overflater må skiftes, og det må etableres nytt tettesjikt på gulv og vegger, samt nytt sluk og tilstrekkelig fall til sluk, for å sikre at rommet tåler bruk som våtrom.

Dersom tiltak ikke utføres, er det stor sannsynlighet for fuktskader i vegger og gulv, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder for totalrenovering av badet med nye overflater, membran, sanitærutstyr og sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod bak bak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,5.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet i 2. etasje har belegg på gulvet, baderomsplater av eldre dato på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Det er usikkert hvilket år baderommet sist ble oppgradert.

Årstall: 1997 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke fall på gulvet, badet har heller ikke sluk, og det er rørgjennomføringer i gulvet.
Det er fuktskader rundt ventil i himlingen, årsaken til dette er ikke avklart, men kan skyldes kondens eller lekkasjevann som følger røret. Dette bør undersøkes nærmere.
Det er stedvis store glipper mellom baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må etableres forskriftsmessig sluk og tett membranløsning.

Manglende sluk og fall til sluk medfører høy risiko for fuktskader ved vannsøl eller lekkasje, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom etter TEK17 eller anbefalinger i Byggebransjens våtromsnorm.

Fuktskader rundt ventil i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, da dette kan skyldes kondens eller lekkasjevann som følger røret.

Store glipper mellom baderomsplatene øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Dersom baderommet ikke oppgraderes med sluk, fall til sluk og membran, vil det ved en lekkasje kunne bli stående vann i rommet og/eller renne ut av rommet og forårsake skader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrom opp til dagens krav, med sluk, fall til sluk, belegg på gulv og baderomsplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Skade på himlingsplate rundt ventil i taket.



Rørgjennomføringer i gulv.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang mot bad bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående hvitevarer. Ved befaringen sto det en komfyr av eldre dato og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Under servant på kjøkken i 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

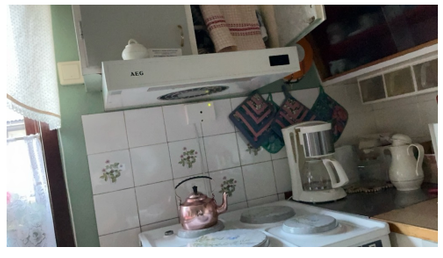
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da eldre ventilatorer kan utgjøre en brannrisiko og har redusert funksjon.
Tiltak bør iverksettes for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for brann og dårlig luftkvalitet.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

TG2 gis med bakgrunn i alder, mer enn halvparten av forventet brukstid for avtrekksviften er passert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Påregnelig å skifte ventillator. Eldre ventillatorer bør også skiftes som brannforebyggende tiltak.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

0. UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt betonggulv, tapet på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Tapeten på veggene har stedvis flasset av, og det er mugg på overflaten som følge av fukt.

Gulvet viser tydelig misfarging og avskalling, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen eller andre fuktkilder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre fuktproblematikken før rommet kan oppgraderes og benyttes som toalettrom.
Først etter at tiltak mot fukt er utført, kan gjenoppbygging med nye overflater og innredning vurderes.
Se drenering og rom under terreng.

Konsekvensen hvis rommet blir stående fuktig er økt risiko for videre fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helserisiko og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av toalettrommet med nye overflater, servant og nytt gulvtoalett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og synlig jernrør. Eksakt alder er ikke opplyst, rør av eldre dato og varierende alder.

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

Det er registrert irr på rør, noe som øker risikoen for tæring og skader på vannledningene.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Det bør vurderes utskifting til rør-i-rør-system for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av tæring på eksisterende rør.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for plutselige vannskader og følgeskader på bygningsmassen.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør av støpejern kan ha rustskader på innsiden uten at dette nødvendigvis er synlig på utsiden av rørene. Det er derfor økt risiko for plutselige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En bør vurdere utskifting av avløpsrør av støpejern, da alder og rustskader medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Utskifting av bunnledninger bør sees i sammenheng med eventuelle arbeider på gulv på grunn, for å sikre en helhetlig og kostnadseffektiv utbedring.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har ingen mekanisk ventilasjon. Det anbefales å montere mekanisk ventilasjon, fortrinnsvis et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning dersom dette er mulig.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør som minimum etableres vegg- eller vindusventiler på rom som ikke har dette, for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Vi anbefaler å montere balansert ventilasjon med varmegjenvinning ved eventuell renovering av boligen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert bokomfort.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumper er montert med innedel i stuen i 1. og 2. etasje. Varmepumpen i 2. etasje er fra 2012, mens varmepumpen i 1. etasje ikke hadde synlig produksjonsår.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det må påregnes service eller utskifting ved funksjonssvikt.



TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 1978 er på ca. 200 liter.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er svært gammel, og det er registrert rust på nedre del av tanken. Dette medfører økt risiko for lekkasje uten forvarsel.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Når varmtvannstanken skal skiftes ut, bør det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Tanken er svært gammel og det er registrert rust, noe som gir økt risiko for lekkasje uten forvarsel og berederen er derfor gitt TG3. Tanken bør derfor byttes ut for å redusere risiko for vannskader.

Tanken er ikke like energieffektiv som moderne tanker og bør byttes som ENØK-tiltak.

Estimatet gjelder montering av ny standard vv bereder på samme sted og mot eksisterende røropplegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer.
Det er sikringsskap i 1. etasje og kjeller, men disse er frakoblet ifølge rekvirent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Elektroservice Ørsta utførte arbeid på sikringsskapet i 2018. Dokumentasjon for arbeidet ligger på Boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring fra byggeår, og med bakgrunn dette gis elanlegget TG2 pga. manglende dokumentasjon på dette. Det er ikke uvanlig dette mangler fra denne tiden. Vi anbefaler uansett på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

På grunn av alder så anbefaler vi at det gjennomføres en utvidet EL-Kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri. Det er et eldre brannslokningsapparat i boligen. På øst- og vestsiden av huset er det montert rømningsstiger.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av brannslokningsapparat og utskifting av røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Pulverapperat er eldre enn 10 år og disse må skiftes med nye for å lukke avviket.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Estimatet gjelder for nye pulverapparat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring mot grunn. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert saltutfelling, forhøyet fuktnivå og vann på gulvet i kjelleren, noe som skyldes dårlig eller manglende drenering og utvendig fuktsikring.

Det er ikke utført tiltak på drenering eller utvendig fuktsikring siden byggeår.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må graves opp rundt huset og ny drenering må etableres, samt utvendig fuktsikring av grunnmur.
Tiltaket bør sees i sammenheng med forholdene i rom under terreng, samt grunnmur og fundamenter.

Konsekvensen av manglende utbedring er fortsatt inntrenging av vann i kjelleren, noe som kan føre til fuktskader, redusert bruksmulighet og at kjelleren ikke egner seg til boligformål.

Estimatet gjelder utvendig drenering og fuktsikring mot grunnmur rundt boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i kjeller, inn mot garasje og bakover mot terreng. Årsaken til sprekkene er ikke endelig fastslått, og det anbefales nærmere undersøkelse, for eksempel når grunnmuren er synlig utvendig ved eventuell redrenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

De mindre sprekkene i grunnmuren må repareres. Partiene med større sprekker og skader må påregnes å skiftes ut, eller i det minste forsterkes for å tåle videre belastning.

Det totale omfanget vil være noe usikkert til man har gravd ut og får fullt overblikk over muren.

Dersom tiltak ikke utføres, er det fare for at sprekkene fortsetter å utvikle seg, og bæreevnen til konstruksjonen vil bli redusert.

Kostnadsestimat gjelder reparasjon av mindre sprekker i grunnmuren og utskifting av deler av bakveggen (muren), forutsatt at dette utføres samtidig med tiltak på dreneringen rundt huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig grunnmur i kjeller mot terreng med sprekker.



Sprekk i mur i vaskekjeller mot garasje



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng, og ligger i følge NVE innenfor rasfarlig område (gul sone).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Når boligen ligger i et område med sannsynlighet for skred på 1:5000 (gul sone), vil det normalt ikke gis byggeforbud for nye boliger eller for gjenoppføring etter for eksempel brann. De fleste søknadspliktige tiltak vil derfor være tillatt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

At boligen ligger i et aktsomhetsområde for skred kan medføre restriksjoner ved fremtidige søknadspliktige tiltak, som tilbygg og bruksendringer. Mindre tiltak, som fasadeendringer, vil normalt være tillatt.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør og avløpsrør er skjult. Type rør er ukjent, og alder er ikke opplyst. Det er ikke dokumentert utskifting, og det må derfor legges til grunn at rørene er fra byggeåret dersom ikke annet er opplyst.

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.

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger om type eller alder på rør for utvendige vann- og avløpsledninger. Det legges til grunn at rørene er fra byggeåret, og tilstandsgraden er vurdert ut fra dette. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vannledninger og avløpsrør. Endret bruksmønster i boligen kan fremskynde behovet for utskifting av røropplegget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må derfor påregnes å skifte ut rør innen kort tid. Det bemerkes at huset pr i dag er ubebodd og anlegget ikke i daglig bruk. Endret bruksmønster /økt belastning fremprovoserer ofte skader/problem på eldre rør og behov for utskifting kan oppstå på kort tid.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus og oppbevaring av ved

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det anses å være et stort akkumulert behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Vedhus/utvendig bod oppført i bindingsverkskonskruksjon med liggende kledning. Boden er uinnredet og uisolert. Den er delt i to med en skillevegg. Det var bare tilgang til den ene delen, da den andre døra var skrudd igjen. Innvendig i den delen som var åpen stod det lagret veldig mye ting, som gjorde det vanskelig å se tilstanden på hele veggene. Av det som var mulig å se var det fuktskader og begynnende råteskade enkelte steder. Bordkledningen utvendig var råteskadet flere steder, og bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

312 m²/311 m²

Tomannsbolig: Uinnredet kjellerrom, 4 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Entré, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Bad, 3 Kott, Lagerrom, Bad/vaskerom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 250 000

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	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Ved fastsetting av normal markedsverdi har man blant annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting, for eksempel budgivning.
Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har man brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Markedsverdien er satt ved bruk av sammenlignbare objekter, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Støylevegen 18 ,6153 ØRSTA 190 m²	1966	4 sov	17-09-2024	3 100 000	**3 200 000**		3 200 000	**11 268**
2	Dalevegen 59 ,6154 ØRSTA 166 m²	1950	3 sov	19-10-2020	1 590 000	**1 800 000**		1 800 000	**10 843**
3	Dalevegen 83 ,6154 ØRSTA 197 m²	1954	5 sov	21-08-2018	2 325 000	**2 100 000**		2 100 000	**10 660**
4	Dalevegen 48 ,6154 ØRSTA 141 m²	1955	3 sov	10-01-2022	1 250 000	**1 360 000**		1 360 000	**9 645**

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 400 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 440 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

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 beleiggenhet. 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.**	**3 250 000**

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

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

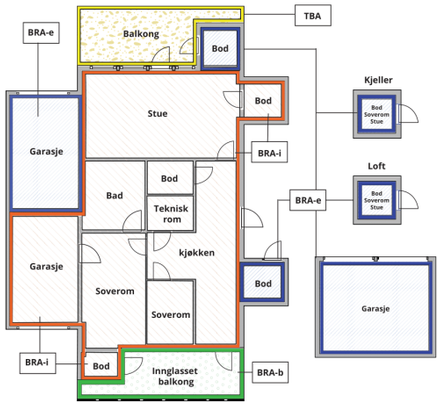
Hva er måleverdig areal?

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.



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
0. Underetasje	110			110		9	119
1. Etasje	102			102	50		102
2. Etasje	99	1		100	3		100
SUM	**311**	**1**			**53**	**9**	**321**
SUM BRA	**312**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
0. Underetasje	Lagerrom/verksted, gang, soverom, gang m. trapp, toalettrom, vaskekjeller, garasje		
1. Etasje	Entré m. trapp, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bad, kott, spiskammers		
2. Etasje	Gang m. trapp, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Bod utvendig	

Kommentar

Åpent areal i 1. etasje er overbygd balkong, carport og terrasse over garasje i kjeller.
I 2. etasje er BRA-e bod i bakkant, og TBA er balkong/åpent oppbevaringsareal.

ALH i underetasje er bodene i bakkant, ved vaskekjeller og ved trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke brann- og lydskille mellom boenhetene. Dersom huset skal brukes som to separate boenheter må kravene til brann og lyd være ivaretatt iht. TEK17. (?)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det var ikke tilgang til den bakerste delen av boden, siden døra var skrudd igjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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)
Tomannsbolig	227	85
Uthus	0	16

Kommentar

Tomannsbolig I underetasje er S-rom lagerrom/verksted, garasje og vaskekjeller.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Birte Folkestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	48		0	568 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalevegen 49

Hjemmelshaver
Myklebust Inger Johanne, Myklebust Oddrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Mo, like ved Ørsta sentrum. Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn pluss garasje. I nærområdet 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 uregulert område.

Om tomten

Boligtomt med veirett på asfaltert vei opp til huset, tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.10.2025	Sammenlignbare salg.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.10.2025		Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	29.10.2025		Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	23.12.2025	
3	23.12.2025	
4	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Gnr 18 - Bnr 48
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/XJ1466

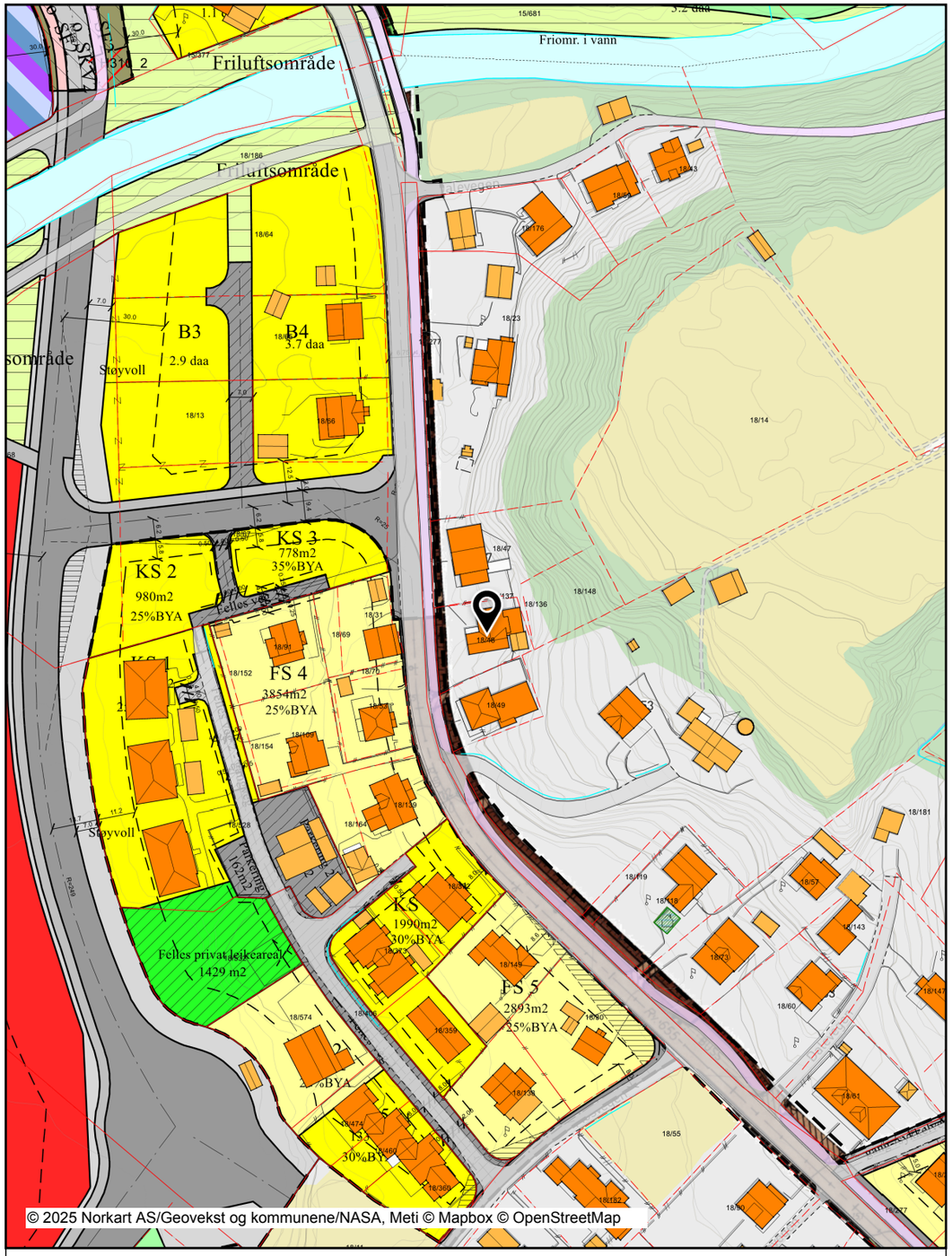
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dalevegen 49

Dato: 03.11.2025 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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.

Tegnforklaring

Tiltak
- BygningTiltak

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Autovern på bro
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Autovern
- Vegskulderkant

Innsjøer og vassdrag
- Elv
- Elvekant
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Steingjerde
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Bru

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr
- Park
- Skiløype
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.l
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2.
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12
- Bustader - konsentrert småhus
- Tenesteyting
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon
- Sikker grense - koordinatfesta
- Usikker grense - ikkje koordinatfesta
- Fiktiv grense - ikkje koordinatfesta
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

VEG
- Veg bru
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg på bro
- Gang/Sykkelveg
- Autovern på bro
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Autovern
- Vegskulderkant
- Veg

Bygninger
- Bygningsdelelinje

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 1520 ØRSTA — Data uthentet: 23.12.2025 kl. 14:50
Grunneiendom: Gnr: 18 Bnr: 48 — Oppdatert per: 23.12.2025 kl. 14:50

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/2067-1/57 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.05.1993
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Gave
Myklebust Inger Johanne — IDEELL: 1/2
F.NR: 310548*****
Myklebust Oddrun — IDEELL: 1/2
F.NR: 050841*****
Bestemmelser om særeie iflg. skjøte

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1993/2067-2/57 — **BRUKSRETT**
07.05.1993
Bruksrett til l. husværet i l. høgda for Ingvard Engeseth og Johanna Follestad Engeseth.

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1939/406-1/57 — **REGISTRERING AV GRUNN**
23.03.1939
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1520 GNR:18 BNR:23

1960/737-1/57 — **REGISTRERING AV GRUNN**
25.03.1960
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1520 GNR:18 BNR:136

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ørsta kommune: Grunneiendom 1520-18/48

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 23.12.2025 14:51

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNHEIM	Beregnet areal	568
Etablert dato	23.03.1939	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.01.2015 09.01.2015	24-32/89		18/20 (-242,5), 18/27 (-111), 18/47 (-86,1), 18/48 (-90,7), 18/49 (-68,1), 18/60 (-202,2), 18/61 (-30,6), 18/73 (-109,3), 18/118 (-79,5), 18/119 (-15,5), 18/277 (1035,5)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	26.06.1989 09.01.2015	24/89		Mnrmangler, 18/23, 18/47, 18/48, 18/137, 18/277, 18/357
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	26.06.1989 09.01.2015	25/89		Mnrmangler, 18/48, 18/49, 18/357
Skylddeling Skylddeling	25.03.1960			18/48, 18/136
Skylddeling Skylddeling	23.03.1939			18/23, 18/48

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6899321.5	351256.32	0	Ja	568	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYKLEBUST ODDRUN F050841*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dalevegen 49 6154 ØRSTA	Bosatt (B)
MYKLEBUST INGER JOHANNE F310548*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LINDERUDVEIEN 26 0594 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalevegen 49 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	6154 ØRSTA	Kirkesogn	08020301 Ørsta
Grunnkrets	212 Moe-Nupen	Tettsted	6081 Ørsta
Valgkrets	1 SENTRUM KRINS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	179812487		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
2	179812495		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 179812487: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.08.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalevegen 49	H0201	18/48	0	0	0	0	
Bolig	Dalevegen 49	H0101	18/48	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 179812495: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.08.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	18/48	-	-	-	-	-

Egenerklæring

Dalevegen 49, 6154 ØRSTA

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalevegen 49	Dalevegen 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Bodde i huset i min barndom, fra januar 1969 til januar 1989 da jeg startet i førstegangstjenesten.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset har hatt amme eier fra den ble bygget, frem tilhan døde i 1994, da kona til han som bygd det, satt igjen som enke, i ene leiligheten (i 1. etg), frem til hun flyttet på alderhjem (i 2015?) og min mor som enke i den andre leiligheten (2. etg), etter at min far døde i 2012, og frem til hun flyttet på institusjon i 2024 (ca), etter flere tilfeller av corona, nedsatt førlighet i beina, som gjorde det utfordrende å gå trapper i huset blandt annet.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Alle eierne har bodd i boligen, den har gått i arv, den har ikke vært solgt eller omsatt på noe vis.
Eierne, Inger Johanne Myklebust bodde i huset fra hun ble født 31.05.1948, til hun flyttet i 1971 ca.
Den andre eieren, Oddrun Irene Engeset Myklebust bodde i huset, fra hun ble født 05.08.1941 og fram til hun flyttet på institusjon i 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 232178

Informasjon om selger

Selger

Myklebust, Pål Sindre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Det har kommet inn vann i kjelleren, i "verkstedet" til bestefar, det kan kanskje skive seg fra en tett eller skadet drenering i eller bak / under grunnmuren bak-veggen, mot "ut-huset"

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med skader på ein gammel mursteinsmur-vegg mot nord, i garasjen der, mot vegen/tilkomsten, som ble sanert og revet / fjernet, ble det fjernet alt som var av drenerende masser, drens, rør og fundamenter, ettersom det ble bygget ny garasje, plass-støpt betong med tak, ifbm terrasse, så her er nye masser, nye rør, nye fundamenter, vorteplast etc. utført av fagkunnig personell. (Det var Ose Ingeniør, v Tor Egil Meland som hadde prosjektering og tilsyn med denne oppattebygginga den gangen

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ose Ingeniør

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på hva som ble utført, men det er mye som tyder på at det var sammenkobling av kurser, i og med at bestemor i 1. etasje flyttet ut, at abbonnementene kanskje ble slått sammen, er usikker, men det er en lapp i skapet, signert av Vegar Bøe Myklebust hos Elektroservice som muligens kan svare på dette og ha dokumentasjon på dette...Usikker på årstallet også.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroservice AS Ørsta

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det kom for noen år tilbake, en melding om at pipene skulle være synlig fra flere sider, og at de kunne ikke godkjennes lenger ettersom pipene ikke var synlig, ettersom det var plass-bygde skap etc ved flere av pipene.
Dette medførte at huseier fikk frakoblet alle ildstedene, og murt igjenn hullene til pipe. (Dette skal visst være enkelt å "renovere" i følge samtale med Helge Åmelfot i Ørsta Vedlikehald AS, det er bare å tre inn rustfrie rør inn i eksisterende piper, koble til ildstedene, tiltakene må meldes til kommunen, som så kommer for å godkjenne installasjonen.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er påvist ekskrementer etter mus i underskapet (servantskapet) på kjøkkenet i 2. etasje. Fremkommer/dokumenteres i rapporten utarbeidet av Ose Ingeniør, datert desember 2025

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg er ingen takstmann, og til opplysning så foreligger en grundig utarbeidet tilstandsrapport på eiendommen, utført av takstmann fra Ose Ingeniør, datert 23.12.2025 ifbm det kommende salget av eiendommen, som må være gjeldende hva angår informasjon, om beskrivelse av tilstand på bygning, innhold, stand, osv.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84333169

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pål Sindre Myklebust	**2026-06-08**

Identification

Pål Sindre Myklebust

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pål Sindre Myklebust	08/06-2026 13:06:45	BankID OIDC High

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

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260114
Adresse: Dalevegen 49, 6154 ØRSTA
Betegnelse: GNR 18, BNR 48 i ØRSTA kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 08.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no