

# Kvievegen 6 C

innhold

04

Velkommen til Kvievegen 6 C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Planskisse

38

Om egedomen

44

Tekniske dokument



Velkommen til

## Kvievegen 6 C

Velkomen til Kvievegen 6C og vakre Sæbø!

Her bur du sentralt og idyllisk til midt i hjartet av Sunnmørsalpane, med storslått natur rett utanfor døra. Leilegheita ligg i eit etablert og attraktivt bustadområde, med kort gangavstand til det meste Sæbø har å by på. På få minutt når du både daglegvarebutikk, det populære bakeriet og kafeen, skule, barnehage, parkanlegg og badestrand.

Bustaden framstår som moderne, sær velhalden og praktisk innreidd, med trappefri tilkomst og eit innbydande overbygd inngangsparti.

Bustaden er på eit plan og inneheld:

Gang, 3 soverom, vaskerom/bod, bad og stove/kjøken.

I tillegg har ein carport med sportsbod.

Frå stove/kjøken er det utgang til ei flott, overbygd terrasse med fin utsikt mot fjorden – ein perfekt stad å nyte både morgonkaffen og dei lange sommarkveldane.

Leilegheita held gjennomgåande god standard.

Velkomen til visning!

## Kvievegen 6 C

Prisantydning	2 950 000,-
Omkostninger	78 840,-
Bruksareal	104 m <sup>2</sup>
BRA-I	99 m <sup>2</sup>
BRA-E	5 m <sup>2</sup>
TBA	34 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Etasje	1
Eigedomstype	Leilegheit
Byggeår	2016



## Kontakt vår megler



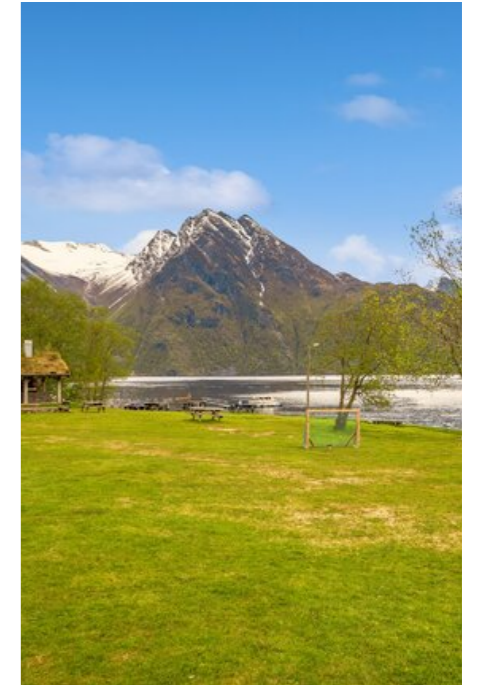
**Andre Kragset**

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

[andre@kragseteigedom.no](mailto:andre@kragseteigedom.no)

**& KRAGSET  
PARTNERS**  
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Trappefri tilkomst og eit triveleg overbygd inngangsparti som og tener som terrasse



Stova er romsleg og har god plass til variert møblering



Med moderne og reintbrennande vedovn får ein god og lun varme

Romsleg stove  
med open løysing  
mot kjøken og  
utgang til stor  
overbygd terrasse





Stova er romsleg og har god plass til variert møblering. Store vindauge som nesten strekkjer seg frå golv til himling får ein godt lysinnslepp og ei god romkjensle



Ein herleg overbygd terrasse med flott utsikt mot parkanlegget og fjorden



God plass til stort kjøkenbord/spisestue



Eit flott uteområde  
og sentral  
beliggenheit på  
vakre Sæbø



Kjøkenet har kvite profilerte frontar



Godt med benke-, skap- og skuffeplass



Med mykje vindauge og gode arbeidsflater er går det som ein draum å lage mat



Lys og fin gang med stor skyvedørgarderobe



Romsleg bad med  
flislagt golv.  
Utstyrt med  
vegghengt wc,  
dusjhjørne og stor  
baderoms-  
innreing.

Praktisk med  
separat vaskerom.



Vaskerommet er utstyrt med vegghengt wc, rustfritt skyljekar som er nedfelt i innreinga og opplegg for vaskemaskin



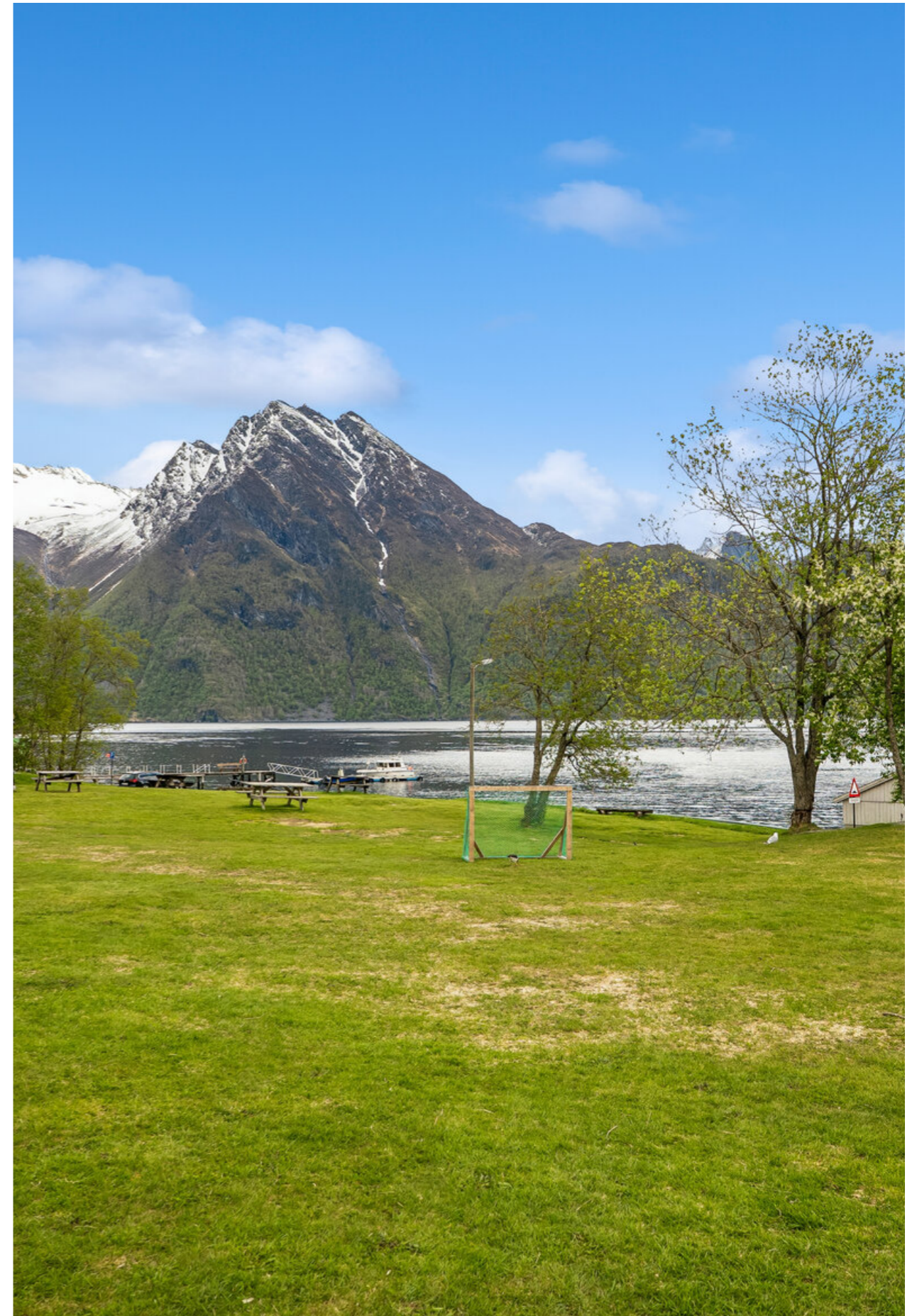
Det er 3 gode  
soverom i  
leiligheta.

2 av soveromma er  
i dag nytta til stove  
og arbeidsrom.





Carportplass og sportsbod ved inngangspartiet.  
Her kjem ein til dekkja bord!



Eigedomen ligg flott og sentralt til med kort gangavstand til alt Sæbø sentrum har å by på.



Eigedomen ligg  
flott til med  
parkanlegg som  
næraste nabo og  
like nedom det ei  
flott badestrand.

Tenk å hive seg i  
fjorden her!





Nyleg opna bakeri og kafe



Eit levande bygdemiljø



Nysteikte bakevarer 2 minutt frå leilegheita



Fjordsaunaen finn ein berre ein kort spaseretur frå leilegheita



Intet mindre enn 2 daglegvarebutikker med 3 minutters gange frå leilegheita



Ein kort spasertur på 1-2 minutt frå leilegheita har ein fergekaia der ein kan reise vidare til vakre og ville Øye eller eksotiske Trandal.





Velkommen til visning!

# Planskisse



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

Bustaden framstår som moderne, særst velhalden og praktisk innreidd, med trappefri tilkomst og eit innbydande overbygd inngangsparti.

Bustaden er på eit plan og inneheld:

Gang, 3 soverom, vaskerom/bod, bad og stove/kjøken.

Frå stove/kjøken er det utgang til ei flott, overbygd terrasse med fin utsikt mot fjorden.

## Areal

Totalt bruksareal: 104,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 99,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal: 34,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinn seg i sameige, burettslag, aksjesal e.l. vil normalt sett desse areala ikkje være eigd av bustaden, dei er kun disponert på salstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokke av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgde.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areal er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikkje kontrollert/oppmålt av eigedomsmeklar. Areal er oppgjeve iht NS 3940.

## Standard

Leilegheita vart oppført i 2016 og held gjennomgåande god standard med moderne materialval og ei praktisk planløsning. Bustaden framstår som særst velhalden og godt vedlikehalden, med lite slitasje og lyse, tidsriktige overflater.

## Kjøkken:

Kjøkkenet har lys innreiing med profilerte frontar, laminat benkeplate, integrert komfyrvakt og lekkasjevarslar.

Stove og kjøkken er samla i ei open og sosial løysing med gode lysforhold og utgang til overbygd terrasse.

## Bad/vaskerom:

Badet er romsleg og innreidd med lys baderomsinnreiing, vegghengt toalett, dusjhjørne med glasdører og varmekablar i golvet.

I tillegg har bustaden eige vaskerom med vegghengt toalett, rustfritt skyljekar nedfelt i innreiinga og opplegg for vaskemaskin.

Bustaden er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, rør-i-rør-system, automatsikringar og vedomn som gjev både komfort og lågare oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapporten viser ingen registrerte forhold

med TG3.

Dei registrerte merknadene gjeld i hovudsak ordinært vedlikehald og mindre forhold som etter opplysingane skal utbetrast.

Leilegheita framstår samla sett som moderne, funksjonell og innflyttingsklar.

## Golv:

Parkett på dei fleste golv, fliser i gang, bad og vaskerom.

## Veggar:

Måla veggplater i opphaldsrom og soverom.

Baderomsplater på bad og vaskerom.

## Himling:

I hovudsak måla gipshimling.

Sjå vedlagt tilstandsrapport for utvida informasjon

## Beliggenheit

Leilegheita har ei sentral og attraktiv plassering i Kvievegen på Sæbø. Her bur du med kort gangavstand til det meste av det daglege servicetilbodet som bygda har å by på, mellom anna daglegvarebutikkar, bakeri, kafé, skule, barnehage, parkanlegg og badestrand.

Bustaden ligg i eit etablert og roleg bustadområde med enkel tilkomst og ei praktisk plassering i kvardagen. Her kan du nyte ein lettstelt bukvardag med dei viktigaste tenestene og tilboda i nærleiken.

Sæbø er ei triveleg bygd ved Hjørundfjorden, omkransa av dei vakre Sunnmørsalpane. Området har eit godt bygdemiljø og byr på flotte naturopplevingar året rundt. For den som ønskjer å bu sentralt i bygda, med nærleik til både natur og servicetilbod, er dette ei plassering som passar godt for mange livsfasar.

## Tilkomst

Eigedomen har lett og trappefri tilkomst.

## Parkering

I eigen carport og på det asfalterte fellesarealet

## Diverse

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig, er henta frå rapport frå takstmann.

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gjevne til takstmann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegrensene samsvarer med dei grensene som er fysisk sette opp.

### Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) frå tilstandsrapport

Ingen tilstandsgrad 3.

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Inngangsparti
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv

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

Felles eigedomstomt på 1908 kvm.

Tomta er pent opparbeidd og har asfaltert trafikkareal/biloppstillingsplassar.

### Ferdigattest

Det er mottekne godkjende bygningsteikningar som stemmer over eins med dagens situasjon. Ferdigattest er datert: 03/12-2020

### Adgang til utleie

Dette er ein sjølvveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

### Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-luft.

Varmekablar på bad.

Vedomn i stove.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Utrekna totalpris

Prisantydning kr 2 950 000,-

I tillegg til prisantydninga kjem følgjande omkostningar:

73 750,00,- (Dokumentavgift)  
260,00,- (Pantattest kjøper)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 025 100,- Totalpris inkl. omkostningar

---

Det ovanstående føreset at egedomen vert seld til prisantydning og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgiftene omfattar:

Fellesutgiftene dekker alt stell av uteområde, felles byggforsikring, snømåking og plenklipping (robotklippar).

Fellesutgifter vert fastsette av styret, normalt for eitt år om gongen. Ved behov kan styret auke fellesutgiftene. Opplysningar om fellesutgifter er gjevne av forretningsfører ved utarbeiding av denne salsoppgåva. Fellesutgiftene kan difor vere endra utan at eigedomsmeklar har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kr. 8 264,- for 2025.

Kommunale avgifter omfattar vatn avløp og feiing/tilsyn.

Eigedomsskatt for 2025 kr. 7 446,-

Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta

Reinhaldsverk. Standard abonnement for renovasjon er kr. 5 324,- for 2026.

### Faste kostnader

Kommunale avgifter, fellesutgifter, eigedomsskatt, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

### Fellesgjeld og fellesformue

Det er ikkje fellesgjeld eller fellesformue i sameiget.

### Formuesverdi

Meklar har rekvirert formuesverdi frå skatteetaten men ikkje motteke denne.

Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir vanlegvis verdsett til ein lågare del av berekna marknadsværdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere avhengig av bustadens verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan bli høgare enn oppgitt.

### Sameiget

Bustadsameiget Gnr. 169 Bnr. 111 i Ørsta, Orgnr: 918 343 482. Sameiget består av 6 seksjonar og den aktuelle seksjonen har sameigebrøk 1/6.

### Forsikring

Eigedomen har byggforsikring gjennom sameiget.

### Regulering

Eigedomen ligg i eit område regulert til bustadføremål, nærare bestemt frittliggjande småhusbusetnad.

Reguleringsplan og kommuneplan kan sjåast på kommunen si heimeside eller på meklar sitt kontor.

### Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatten og avløp.

### Rettar og hefte

Eigedomen vert overdrege fri for pengehe.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiget sin eigedom som tryggleik for betaling av kommunale gebyr. I samsvar med eigarseksjonslova § 31 har sameiget legalpant for forfalne felleskostnader og andre krav. Pantet er avgrensa til 2G per brukseining.

Dnr. 168670, tgl. 26.02.2016 - Seksjonering  
SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 6

For servituttar eldre enn frådelingsdato og eventuelle arealoppføringar som kan ha tyding for denne matrikkeleininga, vert det vist til avgivareigedomen. Slike dokument er normalt ikkje innhenta i samband med salet.

### Lausøyre 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.

### Overtaking

Etter avtale. Ledig for kjøpar frå ca midten av august.

### Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gitt til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåva med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtgrensene samsvarer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik frå dagens rombruk/romnemning i høve til det opphavleg byggjemelde/godkjende. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

### Dødsbo

Eigedomen vert seld som eit dødsbu, og arvingane har ikkje budd på eigedomen. Arvingane har følgeleg avgrensa kunnskap om bustaden sin tilstand, og interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med fagkunnig.

Det vert gjort merksam på at seljar ikkje har kjennskap til kor mange nøklar som er utferda. Det kan difor vere nøklar på avveggar, og kjøpar vert på generelt grunnlag tilrådd å skifte lås, eventuelt supplere med ytterlegare nøklar for eiga rekning.

### Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-. Eigenerklæringsskjema er vedlagt salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda om å gå gjennom dette før bod vert gjeve.

### Bustadkjøparforsikring

Saman med Gjensidige har vi skreddarsydd eit gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bustad.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) har høve til å teikne bustadkjøparpakken. Pakken inkluderer m.a. husforsikring, innbuforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og bustadkjøparforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønskjer å reklamere på bustadkjøpet.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) kan også velje å berre teikne bustadkjøparforsikring.

Bustadkjøparpakken/bustadkjøparforsikring må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet. Produktark for bustadkjøparpakken og bustadkjøparforsikring ligg vedlagt i salsoppgåva. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon.

### Bodgjeving

Vi oppmodar alle til å lese Forbrukarinformasjon om bodgjeving før bod vert gjeve. Alle bod og bodforhøgingar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bod kan formidlast til seljar. Det vert gjort merksam på at det ikkje er angrevert ved kjøp av eigedom, og ved aksept av bod er det inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytt til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BUD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle

forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar. For at boda skal kunne verte handsama og vidareformidla skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfrist på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodforhøgingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar. Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8 (6) pålagt å gjennomføre kontroll av bodgjevarane si finansiering. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvarte seljar om risiko knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Seljar kan ved vurdering av bod også leggje vekt på andre vilkår og kjøparen sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form. Det vert gjort merksam på at bodgjevar også vil vere den som vil stå som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon/andel/aksjebustad vil forretningsfører normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding vert normalt sendt frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

#### **Lov om kvitvasking**

Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til kjøpar og seljar sin identitet og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten av dette. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med BankID vert rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske

personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også gjennomføre kontroll av kva fysiske personar som kontrollerer selskapet (reelle rettshavarar). Dersom meklar ikkje klarer å gjennomføre pålagde kundetiltak, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde frå om forhold som ikkje er avklarte og framstår som mistenkjelege til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av kjøpar sin eigenkapital og eventuelt andre forhold knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som er eigenkapital skal betalast inn frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salsvilkår**

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si eigenerklæring. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha vorte kjend med ved undersøkinga.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det vert lagt inn bod. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og det kan ha oppstått skadar. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring ligg innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føreset at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel). Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å

undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegner om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

Det vert føresett at heimel til eigedomen vert overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg må det takast atterhald i bodet. Kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjer. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar ber sjølv ansvaret for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytte til dette.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve meir enn to bustadseksjonar i eit bustadsameige, jf. eigarseksjonslova § 23. Dersom eit erverv har funne stad i strid med reglane i eigarseksjonslova, kan Kartverket nekte overskøyting. Dersom overskøyting vert nekta, er kjøpar likevel forplikta til å gjennomføre handelen med seljar, og oppgjer til seljar vil finne stad trass manglande overskøyting.

Sameiget kan påleggje sal/tvangssal av seksjonen som er erverva i strid med denne føresegna.

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn årleg er ikkje tillate i samsvar med eigarseksjonslova § 24. Med korttidsutleige meiner ein utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtektene og kan i så fall setjast til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**

Frivillig sal av fast eigedom vert regulert av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salsoppgåve 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.

#### **Handsaming av personopplysningar**

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.

#### **Eigar**

Eigar er dødsbo etter Rannveig Bjørg Nygjerde V/ Øyvind Nygjerde.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eigedomen si adresse er Kvievegen 6 C. Matrikkel tilhøyrande eigedomen: gnr. 169, bnr. 111, snr. 6 i Ørsta. Sameigebrøk: 1/6.

Vårt oppdragsnummer er 196260116.

#### **Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar**

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt: Provisjon: 1,6 % av salgssum Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva. Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva. Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Dersom handel ikkje kjem i stand eller oppdraget vert sagt opp, har oppdragstakar krav på rimeleg vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (innhenting av opplysningar, marknadspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle prisar er inkl. mva.

Meklarføretaket mottek betaling for tilleggstenester som vert tilbydde i samband med eigedomshandelen. Dette gjeld mellom anna straumleverandørar, bustadkjøparprodukt, bustadalarm o.l.

Ansvarleg meklar er Andre Kragset / +47 47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no. Oppdragstakar si forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

# Tekniske dokument

## Kvievegen 6C

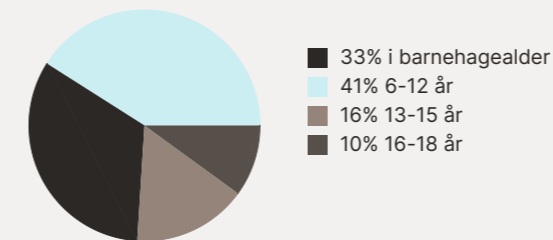
### Offentlig transport

🚢 Sæbø ferjekai Linje 370	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	27 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 26 min 🚶

### Skoler

Sæbø skule (1-10 kl.) 91 elever, 7 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	24 min 🚶 25.5 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	25 min 🚶 26.6 km

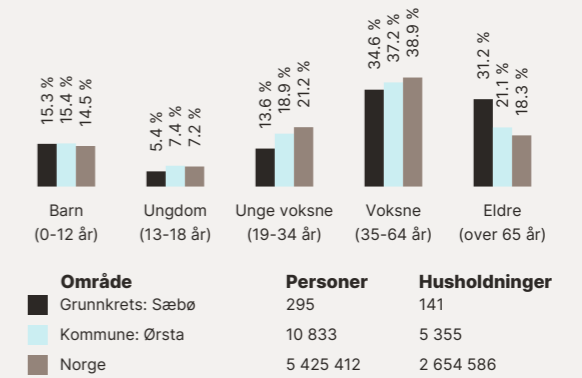
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

### Aldersfordeling



### Barnehager

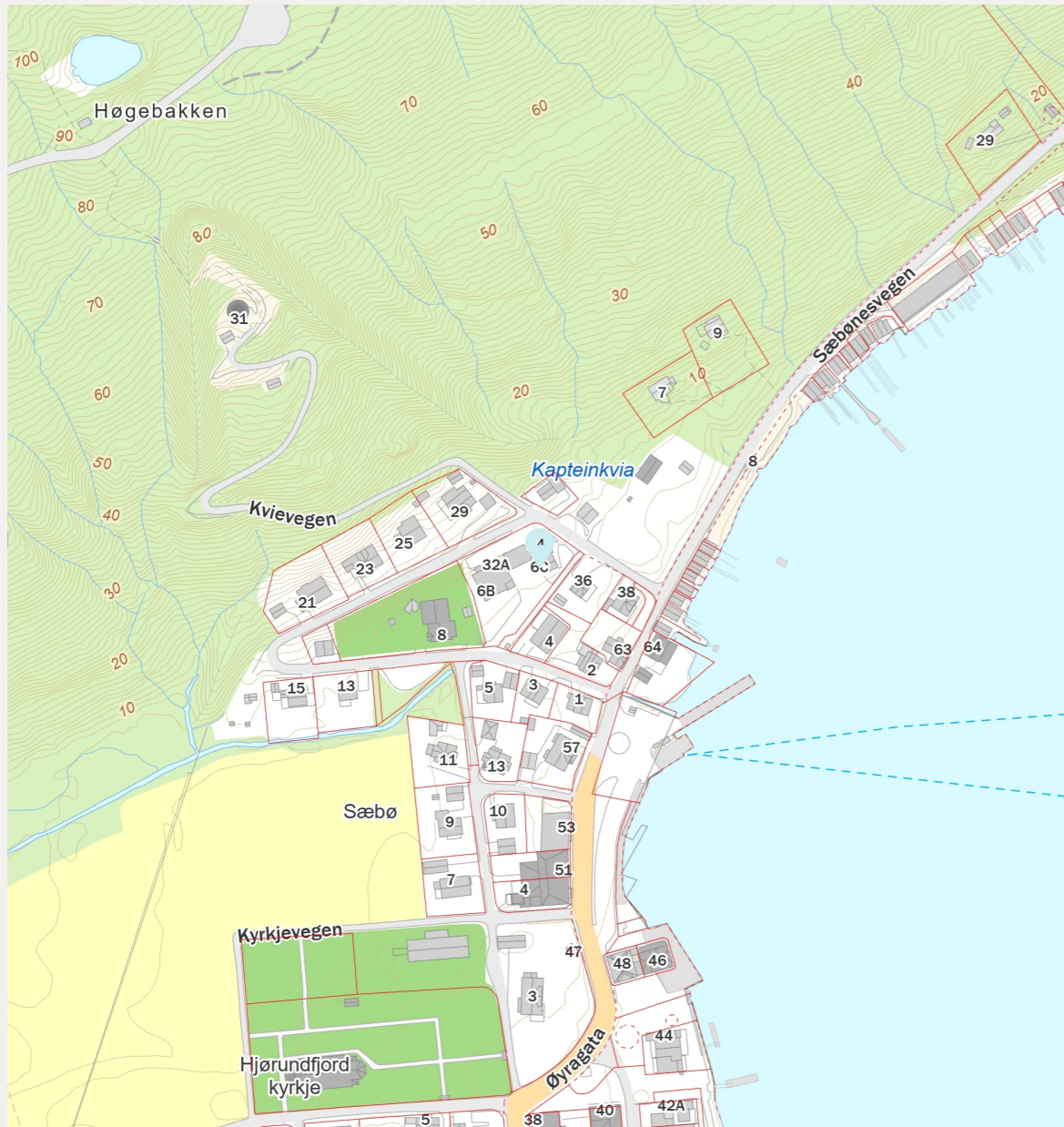
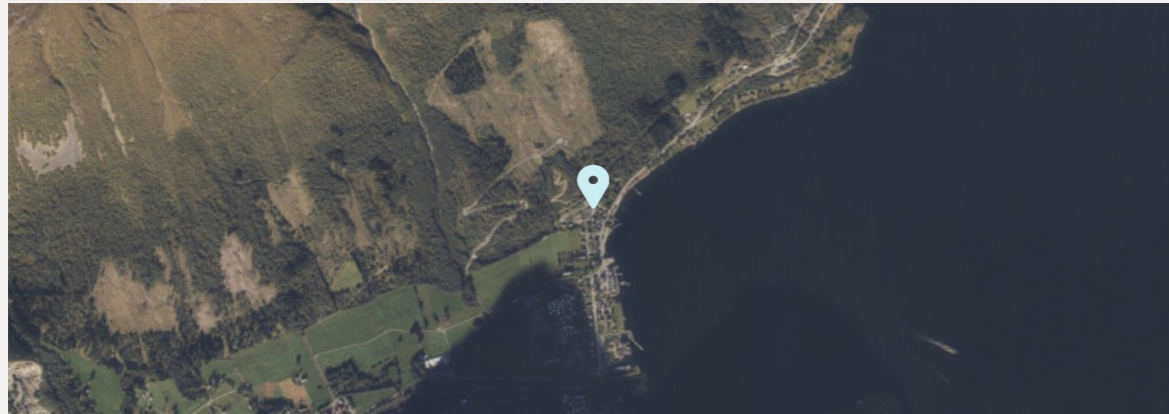
Sæbø barnehage (1-5 år) 43 barn	1 min 🚶 0.1 km
------------------------------------	-------------------

### Dagligvare

Joker Sæbø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Joker Bellingen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km

### Sport

🏀 Ballbinge Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Sæbø idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 0.7 km
🏃 Aktiv trening Ørsta	25 min 🚶
🏃 Family Sports Club Volda	25 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Kvievegen 6 C, 6165 SÆBØ
- ØRSTA kommune
- # gnr. 169, bnr. 111, snr. 6

**Markedsverdi**  
**2 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026    Rapportdato: 22.05.2026    Oppdragsnr.: 22480-1131    Eiendomsverdi ref nr: GX2034  
Autorisert foretak: Ose AS    Sertifisert Takstingeniør: Anders Jensen    Vår ref: TBV-26-138



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 egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggemeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

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

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

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



### Rapportansvarlig

Anders Jensen

Uavhengig Takstingeniør

anders@oseing.no

472 60 173



Kvievegen 6 C, 6165 SÆBØ  
Gnr 169 - Bnr 111  
1520 ØRSTA

Ose AS  
Vikeøyrane 7  
6150 ØRSTA



## 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 fuktspøk.

### 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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

## Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig på ett etasjeplan, oppført i 2016.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad 2 (TG2), som indikerer normal slitasje og behov for vedlikehold/oppfølging på sikt. Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 (TG3).

### Tomannsbolig - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har to fasadevegger i bindingsverk av tre med liggende bordkledning i malt utførelse, samt to veggfasader med fasadeplater med pusset utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Bygningen har en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre fra byggeåret.

Seksjonen har en veranda med utgang fra stue, med terrassebord lagt på trebjelker og rekkverk av tre i malt utførelse.

Inngangspartiet er overbygd og har terrassebord lagt på trebjelker.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten består hovedsakelig av parkett, med flislagt gulv i entré/gang. Veggene har malte veggplater, og innvendige tak er utført med malt gips.

I leiligheten er det støpt plate mot grunn.

Pusset elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Kombinert vaskerom med toalett, med flislagt gulv, badersplater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har laminatbenkeplate med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og en mindre innredning med heldekkende servant.

Bad med flislagt gulv og varmekabler, badersplater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har lys innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Lys innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet har utsparring for hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert lekkasjevarsler i benkeskap og komfyrvakt over induksjonstopp. Over induksjonstopp er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeåret, og fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via fast bryter.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, men hele seksjonen ligger over terreng, noe som er en fordel.

Bygningen har ringmur av isolerte elementer med utvendig overflate av fibersement.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger og er fra byggeår.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

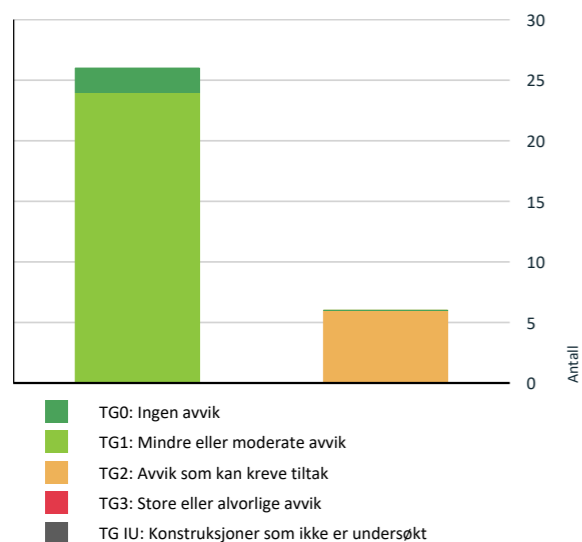
#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

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.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket har et tynt lag med maling/beis, noe som gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Det anbefales vedlikehold i form av ny overflatebehandling for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.

Terrassebordene er ubehandlet.

##### ! Utvendig > Inngangsparti [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i takpanelet. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å avdekke årsaken.

Ifølge opplysninger har dette blitt tatt opp med utbygger og beboerne i etasjen over. Det er videre planlagt utbedring, som utbygger vil dekke.

##### ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i flis ved inngangspartiet.

##### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

##### ! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er konstatert mindre fall enn anbefalt på gulvet. For å tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav må fallforholdene på gulvet utbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men alternativt kan det etableres en oppkant med membran ved dør slik at høydeforskjellen mot slukrist blir minimum 25 mm.



## Sammendrag av boligens tilstand

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bygningen har to fasadevegger i bindingsverk av tre med liggende bordkledning i malt utførelse, samt to veggfasader med fasadeplater med pusset utførelse.



#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

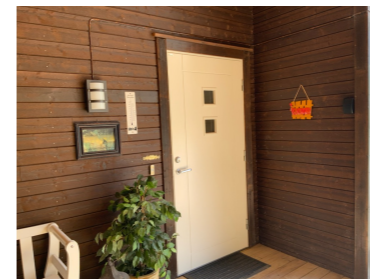
## Tilstandsrapport



#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre fra byggeåret.



#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Seksjonen har en veranda med utgang fra stue, med terrassebord lagt på trebjelker og rekkverk av tre i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Rekkverket har et tynt lag med maling/beis, noe som gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Det anbefales vedlikehold i form av ny overflatebehandling for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.

Terrassebordene er ubehandlet.

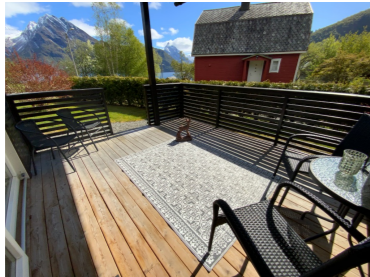
**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av rekkverket for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt, samt for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.

Terrassebordene bør behandles for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råte, sprekkdannelse og redusert levetid.

## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Inngangsparti

#### Beskrivelse

Inngangspartiet er overbygd og har terrassebord lagt på trebjelker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i takpanelet. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å avdekke årsaken.

Ifølge opplysninger har dette blitt tatt opp med utbygger og beboerne i etasjen over. Det er videre planlagt utbedring, som utbygger vil dekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder i takpanelet bør undersøkes nærmere og årsaken til fuktinntrengningen utbedres for å hindre videre skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte, soppdannelse og forringelse av byggets verdi.

## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Se vedtekter for ansvarsfordeling for vedlikehold fellesdeler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene i leiligheten består hovedsakelig av parkett, med flislagt gulv i entré/gang. Veggene har malte veggplater, og innvendige tak er utført med malt gips.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i flis ved inngangspartiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i flisene ved inngangspartiet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for at flisene løsner eller at det oppstår fuktskader i underliggende konstruksjon.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

I leiligheten er det støpt plate mot grunn.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk som stikkprøver i noen av rommene. Det er ikke foretatt målinger på samtlige gulvflater, og det kan derfor forekomme avvik i rom som ikke er kontrollert.

Måling er utført i følgende rom:

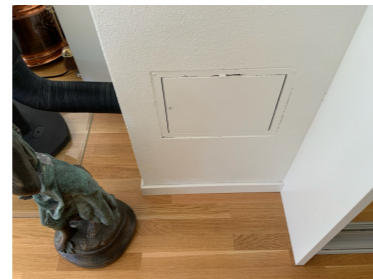
Stue: målt ca. 3 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.

Gang: målt ca. 1 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pusset elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### Generell

#### Beskrivelse

Kombinert vaskerom med toalett, med flislagt gulv, baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Rommet har laminatbenkeplate med vaskeum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og en mindre innredning med heldekkende servant.

## Tilstandsrapport

### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Rommet har baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

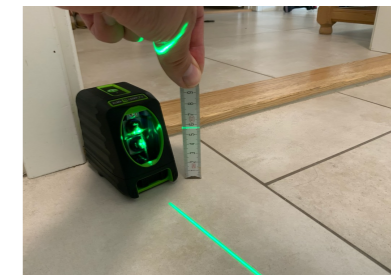
Det er konstatert mindre fall enn anbefalt på gulvet. For å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforholdene på gulvet utbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men alternativt kan det etableres en oppkant med membran ved dør slik at høydeforskjellen mot slukrist blir minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, eller alternativt oppkant med membran ved dør, slik at høydeforskjellen mot slukrist blir minimum 25 mm. Utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved vannansamling eller lekkasje.

Det er opplyst at utbygger vil utbedre dette med en mindre membranoppkant, slik at høydeforskjellen fra topp membran til sluk blir minimum 25 mm.



### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har laminatbenkeplate med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og en mindre innredning med heldekkende servant.



### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



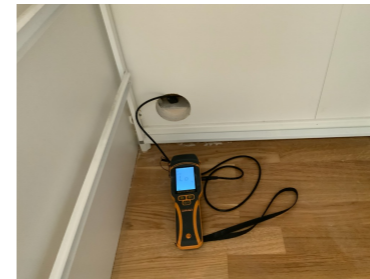
### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (gang), fukt måling i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og varmekabler, baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.  
Rommet har lys innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har lys innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



### ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom bak dusj, målingen gav ingen utslag, dvs fuktnivå under 7% som er lavere enn det vårt måleapparat registrerer, dvs knusk tørt.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Lys innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate.

## Tilstandsrapport

Kjøkkenet har utsparing for hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert lekkasjevarsler i benkeskap og komfyrvakt over induksjonstopp. Over induksjonstopp er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Leiligheten har rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeåret, og fordelerskapet er plassert på vaskerommet.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

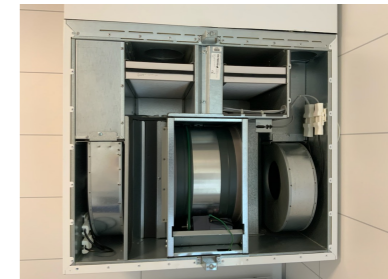
Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via fast bryter.



#### 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.*

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

##### Beskrivelse

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

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.  
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja  
Det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjon av leiligheten.



## Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

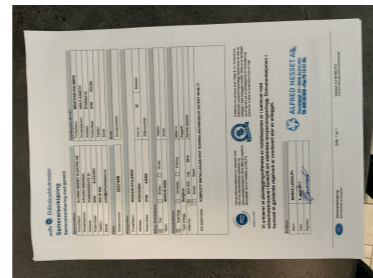
Nei

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

Ja

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?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, men hele seksjonen ligger over terreng, noe som er en fordel.



## Tilstandsrapport



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur av isolerte elementer med utvendig overflate av fibersement.



### TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknytt offentlig nett via private stikkledninger og er fra byggeår.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>104 m<sup>2</sup>/99 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Tomannsbolig: Entré, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Bod</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 950 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 150 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>2 950 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 950 000</b></p>

### Markedsvurdering

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

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom 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 omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Flatnesvegen 48 C ,6165 SÆBØ 0 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	18-01-2026	3 900 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>39 474</b>
2 Øyragata 32 ,6165 SÆBØ 68 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	19-03-2024	1 800 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>36 029</b>
3 Kvievegen 6 B ,6165 SÆBØ 85 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	11-01-2021	2 650 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>28 824</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2025)	Kr.	15 674
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# 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

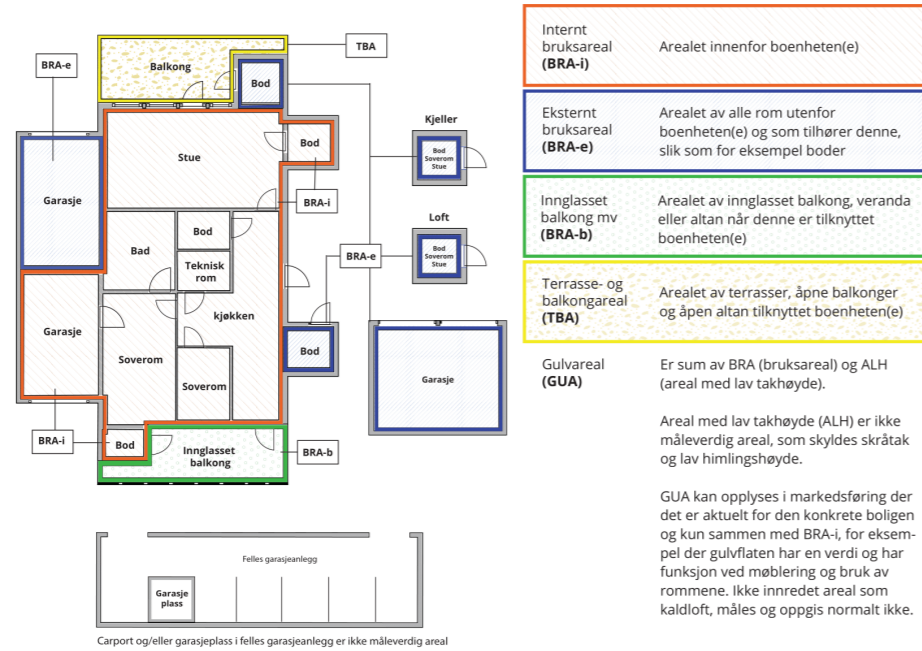
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Areal 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 branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	5		104	34
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>5</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom/bod, bad, stue/kjøkken	Carport m/sportsbod	

## Kommentar

Veranda med utgang fra stue er på ca. 13,5 m<sup>2</sup>. Overbygd inngangsparti er på ca. 20,5 m<sup>2</sup>.

Tilhørende parkeringsareal på ca. 19 m<sup>2</sup> i felles carport mellom to bygg. Arealet er åpent og ikke måleverdig. I tillegg medfølger sportsbod i bakkant på ca. 5,5 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Anders Jensen Øyvind Nygjerde	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	169	111		6	1908 m <sup>2</sup>	www.sunnmorskart.no	Eiet

#### Adresse

Kvievegen 6 C

#### Hjemmelshaver

Nygjerde Rannveig Bjørg

#### Kommentar

Hele tomten er fellesareal. Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

#### Boligselskap

Bustadsameige gnr 169  
bnr 111 i Ørsta

#### Eierandel

1 / 6

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Sæbø sentrum, med gangavstand til de fleste servicetilbud. Området byr på gode muligheter for naturopplevelser, både ved sjøen og i fjellet.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

#### Om tomten

Det er fellesarealer med asfaltert parkeringsplass, samt et plenareal i rundt deler av seksjonen.

#### 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
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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 tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 tilstandsrapport 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasjegrade: 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.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX2034>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Egenerklæring

Kvievegen 6 C, 6165 SÆBØ

19 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvievegen 6 C	Kvievegen 6 C	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### 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.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

#### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte eieren boligen?

Overtagelse var 01.11.2016

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

#### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

#### Selger

Nygjerde, Øyvind Roy

### 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 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Arstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglerte

Det ble skiftet vifter i ventilasjonsanlegget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Energima Ålesund

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En liten sprekk i en flis i gangen. Den har vært der siden overtagelse i 2016, men har aldri blitt utbedret av utbygger.

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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 sjananse 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

### 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 15457403

## Egenerklæringsskjema

Name: Øyvind Roy Nygjerde  
Date: 2026-05-19

Identification:  
 Øyvind Roy Nygjerde

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:  
Øyvind Roy Nygjerde      19/05-2026 14:10:36      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 eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



### 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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 budforhøvelser, 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 kontakinformasjon, 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 budgiver 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:    /    -    kl: .....

**Oppdragsnr:** 196260116

**Adresse:** Kvievegen 6 C, 6165 SÆBØ

**Betegnelse:** GNR 169, BNR 111, snr 6 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 besøkt 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: ..... UNDESKRIFT: .....


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET  
PARTNERS**

 kragseteigedom.no