

# Mosflatevegen 22A

**innhold**

**04**

Velkommen til Mosflatevegen 22A

---

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

---

**42**

Planskisse

---

**44**

Om egedomen

---

**51**

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

## Mosflatevegen 22A

Ein tiltalende og sentrumsnær tomannsbustad med stor flott terrasse.

Bustaden ligg fint til i ei roleg gate utan gjennomgangstrafikk, med kort gangavstand til sentrum, skular, barnehage, fint turterreng, badeplass og gode fritidstilbod.

Bustaden held god standard, har alt på ei flate og inneheld: Entré, 3 gode soverom, praktisk bod, pent bad og stove/kjøkken i open løysing med utgang til romsleg terrasse.

Parkering i carport og trappefri tilkomst.  
God lagringsplass i sportsbod ved carporten.

Her bur du i fine og rolege omgjevnadar, men samstundes med kort veg til sentrum og alle servicetilbod.

Ein triveleg bustad ein kan flytte rett inn i!

Velkomen til visning!

## Mosflatevegen 22A

Prisantydning	3 350 000
Omkostninger	84 840
Totalpris	3 434 840

Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
BRA-I	82 m <sup>2</sup>
BRA-e	5 m <sup>2</sup>
TBA	75 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Byggeår	2014



## Kontakt vår megler



**Emilie Bjørdal Ose**

Eigedomsmeklarfullmektig  
MNEF

47 30 87 26

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

**KRAGSET  
& PARTNERS**

Kyrkjegata 13 6100 Volda

# Moderne og sentrumsnær bustad med stor terrasse

Tiltalende halvpart av tomannsbustad med attraktiv beliggenheit og pent opparbeida utemiljø.

Romsleg og usjenert terrasse med benkar, levegg og praktisk utekjøkken.

Fin beliggenheit i roleg gate utan gjennomgangstrafikk.  
Kort gangavstand til sentrum, skular, barnehage, flott turterreng, badeplass og gode fritidstilbod.





Ein stad for både matglede og gode minner



Her er det enkelt å ta matlaginga med ut



Utekjøkkenet og den lune terrassen skapar ei god ramme for lange sommarkveldar og hyggjelege måltid utandørs

# Roleg, lunt og solrikt

Terrassen er på heile 75 kvm, med fleire soner for møblering og trivelege sitjeplassar.

Tomta er fint beplanta med hekk, grønne vekstar og bedd, som gjev ei god atmosfære.

Uteplassen er lun og fint skjerma med levegg mot nabo.

Særs solrikt sommarstid med vakker kveldssol.

Terrassen vert ei fin utviding av stova.



Her ligg alt til rette for  
høg trivsel!



Sitjegruppe, spisebord, solseng, grill og barnebasseng – her får du plass til alt!





Stove og kjøkken er i open løysing og utgjer saman eit tiltalende og sosialt opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv



Vedommen gjev både varme og stemning – eit naturleg midtpunkt i rommet. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar



Store vindauge gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle



God plass til variert møblering



Her kan ein nyte både smakfulle måltid og den gode samtalen med vennar og familie

# Tiltalende kjøkken

Takhøge overskap gjev ekstra oppbevaringsplass.

Her er det lagt vekt på funksjonalitet med m.a. kjøleskap og frysenskap frå Siemens i full storleik, som fyl med salet.

Glassplate mellom benkeplate og overskap beskyttar vegg og gjer det enkelt å halde reint.

Den opne løysinga mellom kjøkken og stove gjev god plass til spisebord.



Eit lyst og godt kjøkken med fin spise plass



Praktisk og familievenleg med kjøleskap og fryseskap i full storleik.



Ny induksjonstopp i 2026 med 7 års garanti

Integrerte  
kvitevarer med:  
steikeovn, micro,  
oppvaskmaskin  
og induksjonstopp

# Lyst og delikat bad

Her ligg alt til rette for orden og system på badet, med stilfull innreiing med store skuffer og praktisk veggskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stort speil med innfelt belysning.





Eit stilfullt bad i nøytralt og tidsriktig fargeval



Soveromma ligg fint samla i nærleik til badet



Her ligg alt til rette for ei god natts søvn



Bustaden har 3 gode soverom.  
Barnerom, gjesterom eller heimekontor? Her er moglegheitene mange



Hovudsoverommet har dempa og behageleg fargetone som skapar ro og ei behageleg atmosfære. Legg merke til god garderobeblass - perfekt til oppbevaring av klede og tilbehør

# Alt på eit plan og trappefri tilkomst

Gode parkeringstilhøve med carport i fin nærleik til bustaden,  
i tillegg til oppstillingsplassar i innkørselen.

Triveleg overbygd inngangsparti som ynskjer deg velkomen heim!

Praktisk sportsbod i tilknytning til carport med hyller og  
oppheng for smart organisering.





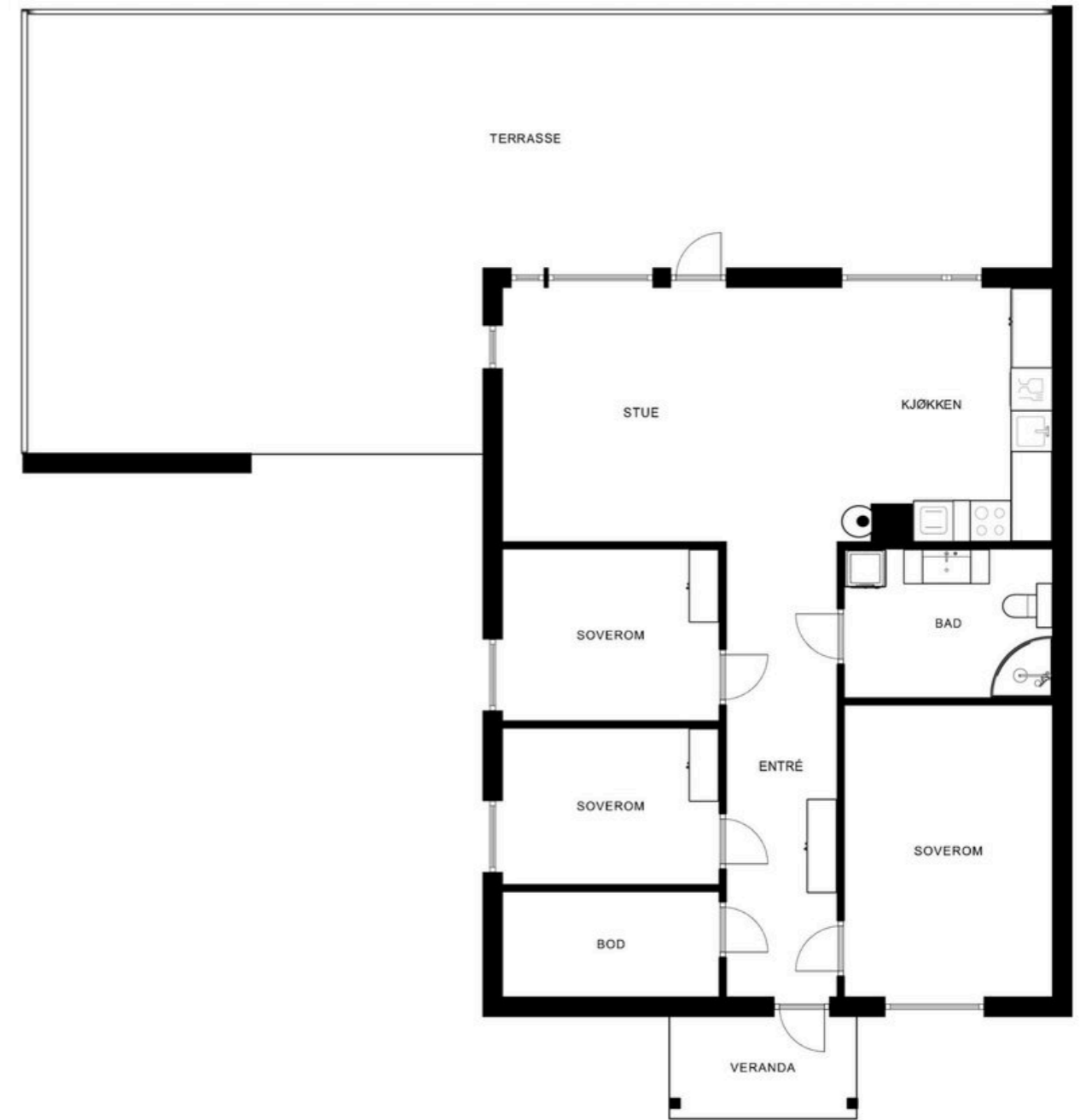
Trygg og fin gangveg frå bustaden til sentrum med gatelys og bruforbindelse ved Ørstahallen. Her kan ein ferdist trygt i eit roleg og lite trafikkert område, med enkel tilgang til fine turstiar, skular, gode aktivitetstilbod og alle sentrumsfunksjonar



Her er det lett å trivast  
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.

**EFXIT**

# Om eigeidomen

## Innhald

Tiltalende og moderne halvpart av tomannsbustad med sentrumsnær beliggenheit og pent opparbeida utemiljø.

Bustaden har alt på ei flate og inneheld: Entré, bod, pent bad, 3 gode soverom og kjøkken/stove i open løysing med fint lysinnslepp og utgang til stor terrasse.

Carport:  
Frittstående carport i fin nærleik til inngangspartiet.

Sportsbod:  
Praktisk sportsbod i tilknytning til carport med gode lagringstilhøve.  
Fin løysing med hyller og oppheng for smart organisering.

## Standard

Sentrumsnær og attraktiv tomannsbustad med alt på eit plan og stor flott uteplass. Fin moderne standard med pene overflater, nøytralt og tidsriktig fargeval og gode bukvalitetar.

Entré:  
Enkel trappefri tilkomst med overbygd inngangsparti. Innbydande entré med flislagt golv med varmekablar. Stort garderobeskap med god plass til klede og tilbehør.  
Praktisk og romsleg bod i tilknytning til entréen med hyller og sær gode lagringstilhøve.

Stove:  
Stove og kjøkken er i open løysing og utgjør saman eit tiltalende og sosialt opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv.  
Store vindauge gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle.  
God plass til sitjegruppe og spisebord.  
Vedomnen gjev både varme og stemning – eit naturleg midtpunkt i rommet. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar. Stilig brannmur som gjev eit lunt og moderne uttrykk.  
Utgang frå stova til stor terrasse med god plass til møblering. Med levegg mot nabo og hekkbeplantning mot veg blir terrassen lun og fint skjerma. Sær gode soltilhøve sommarstid.

Kjøkken:  
Tiltalende kjøkken med lys innreiing.  
Takhøge overskap gjev ekstra oppbevaringsplass.  
Kvitevarer frå Siemens med integrert steikeovn, micro og oppvaskmaskin med møbelfront.  
Her er det lagt vekt på funksjonalitet med mellom anna kjøleskap og fryseskap i full storleik som fyl med salet.  
Ny induksjonstopp i 2026 med 7 års garanti.

Glassplate mellom benkeplate og overskap beskyttar vegg og gjer det enkelt å halde reint.  
Den opne løysinga mellom kjøkken og stove gjev god plass til spisebord.  
Montert vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Ventilator med avtrekk ut.

Bad:  
Lyst og delikat bad med flislagt golv.  
Kvit moderne innreiing med heildekkjande servant og store skuffer, samt praktisk veggskap med speil - her ligg alt til rette for orden og system på badet.  
Stort speil med innfelt belysning.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjkabinett. Vegghengt wc.  
Varmekablar i golv.

Soverom:  
Det er 3 gode soverom i bustaden.  
Hovudsoverommet er romsleg med god skaplass og fin løysing med hylle og oppheng - perfekt for oppbevaring av kle og tilbehør.  
Nøytralt og behageleg fargeval på soveromma.

Diverse:  
Praktisk bod i tilknytning til entréen med god plass til oppbevaring.  
Ny singel på grunnen ved inngangspartiet våren 2026.  
Bygd utekjøkken på terrasse i 2024.  
Bustaden var måla utvendig i 2023.  
Balansert ventilasjon. Filter er skifta i 2026.  
200 l vv-bereder.  
Carport/bod har innlagt straum.

## Overflater

Golv:  
Laminat og fliser.

Veggar:  
Panel-imiterte plater, tapet og malt duk.  
Baderomsplater på bad.

Himling: Himlingsplater.

## Beliggenheit

Bustaden ligg fint og sentralt til på Mosflata, med kort gangavstand til Ørsta sentrum med alle servicetilbod. Trygg og fin gangveg med gatelys.  
Roleg og triveleg gate utan gjennomgangstrafikk.  
Gangavstand til idrettshall, stadion (Aurstad Arena), Kiwihallen, badeplassen ved Holmane og den kjekke leikeplassen og skateparken ved Ørstahallen.  
Flott turterreng i nærleiken.  
Kort veg til både barnehage, barneskule, ungdomsskule og Ørsta vidaregåande skule.  
Området er sær solrikt sommarstid.

### Beregnet totalkostnad

3 350 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

83 750,- (Dok.avgift ved salgssum: 3 350 000,-)

---

84 840,- (Omkostninger totalt)

---

3 434 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Arealer

Totalt bruksareal: 82 m<sup>2</sup>

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

Bod ved caport:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve

areal er henta frå rapport frå takstmann.

Areala er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

### Tilkomst

Eigedomen har lett tilkomst frå offentleg veg via felles privat veg i feltet.

Bustaden er på eit plan og har trappefri tilkomst.

### Parkering

Gode parkeringstilhøve med carport i fin nærleik til bustaden, i tillegg til oppstillingsplassar i innkørselen.

### Diverse

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

Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstmann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

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

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2:

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak:

Utvendig - Taktekking

Utvendig - Veggkonstruksjon

Utvendig - Takkonstruksjon utvendig

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Dører

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under

balkonger

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tomteforhold - Grunnmur og fundament

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og

innredning

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

### Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

### Tomt

Eigedomstomt, 346 kvm.

Pent opparbeidd sørvendt tomt med romsleg og usjenerert uteområde med stor terrasse.

Særs solrikt sommarstid med vakker kveldssol.

Grusa innkøyrslle med gode parkeringstilhøve og carport i fin nærleik til inngangspartiet.

Praktisk sportsbod i tilknytning til carport med gode lagringsmoglegheiter.

Den romslege terrassen gjev god plass til variert utemøblement. Sitjegruppe, spisebord, solseng, grill og barnebasseng – her får du plass til alt!

Uteplassen er lun og fint skjerma med levegg mot nabo.

Praktisk utekjøkken gjer det enkelt å ta matlaginga

med ut - perfekt for lange sommarkveldar og hyggjelege måltid utandørs.

Tomta er fint beplanta med hekk, grønne vekstar og

bedd, som gjev ei god atmosfære til eigedomen.

Opplyst areal for seksjonen er 346,1 kvm.

I tillegg har seksjonen ein ideell 1/2-andel av felles tomt på 290 kvm, som gjeld areal bustaden står på, eit parti ved inngangspartiet, samt areal for carport. Seksjonen har også ideell 1/8-andel i realsameige for eigedomane 18/501 og 18/506 som gjeld m.a. areal for tilkomstveg og areal avsatt til leikeplass i reguleringsplanen.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er datert: 18/11-2014.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.

Varmekablar på gang/entré og bad.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Felleskostnader

Kr. 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter omfattar snørydding og generelt vedlikehald av felles veg i bustadfeltet.

### Kommunale avgifter

Kr. 7 783,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomskatt fakturert for 2025 var kr. 7 276,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

### Formuesverdi

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

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

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring.

### Regulering

Eiendommen er regulert til bustadføremaal.

Reguleringplanen kan sjåast på kommunen sine heimesider eller på meklar sitt kontor.

### Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt vatn og avløp.

Felles privat veg i bustadfeltet frå offentleg veg.

### Rettigheter og heftelser

2014/888795-1/200 tinglyst 16.10.2014

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

### Løsøre og tilbehør

Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette er spesifisert i prospektet.

Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden. Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Følgande tilbehør inngår **ikkje** i handelen:

- Ringeklokke med kamera.

- Taklampar på stove.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Om salgsoppgaven

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

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

### **Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

### **Lov om hvitvasking**

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

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

### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesaknyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

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

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod. Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har kom i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

### **Finansiering**

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

### **Behandling av personopplysninger**

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

### **Om oppdraget**

Eier  
Eier er Sonja Anita Øye.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer  
Eiendommens adresse er Mosflatevegen 22 A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 500, snr. 1 i Ørsta.

Vårt oppdragsnummer er 196260119.

**Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon: 1,5 % 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.

Ansvarlig megler er Johnny Kragset / +47 97 51 59  
40 / johnny@kragseteigedom.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13,  
6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

# Tekniske dokumenter

## Mosflatevegen 22A

Nabolaget Mosmarka/Mo - vurdert av 33 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Mo Linje 370	8 min ⚡ 0.7 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	8 min ⚡
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 6 min ⚡

### Skoler

Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	24 min ⚡ 2 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 0.8 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	8 min ⚡ 0.7 km

### Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Ørsta	15 min ⚡
-----------------	----------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

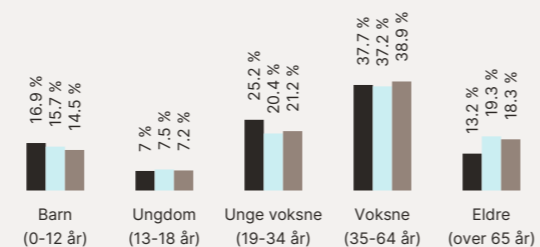


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 81/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min ⚡ 0.9 km
Krokedalen barnehage (0-5 år) 55 barn	17 min ⚡ 1.6 km
Mosmarka barnehage (0-5 år) 105 barn	21 min ⚡ 1.7 km

### Dagligvare

Eurospar Ørsta	9 min ⚡
Kiwi Meieribygget Ørsta	15 min ⚡

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået  
Lite støynivå 89/100

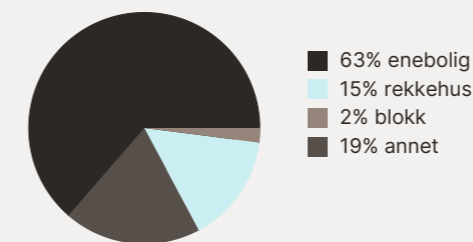


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

### Sport

Ørsta stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min ⚡ 0.5 km
Utstillingsplassen Fotball	7 min ⚡ 0.6 km
Aktiv trening Ørsta	14 min ⚡
Topp Trening Ørsta	20 min ⚡

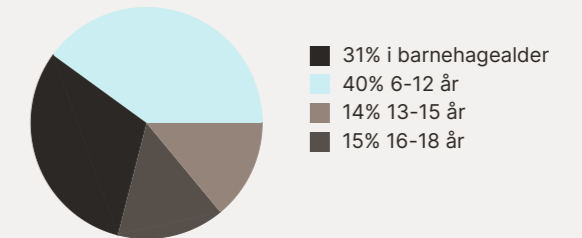
### Boligmasse



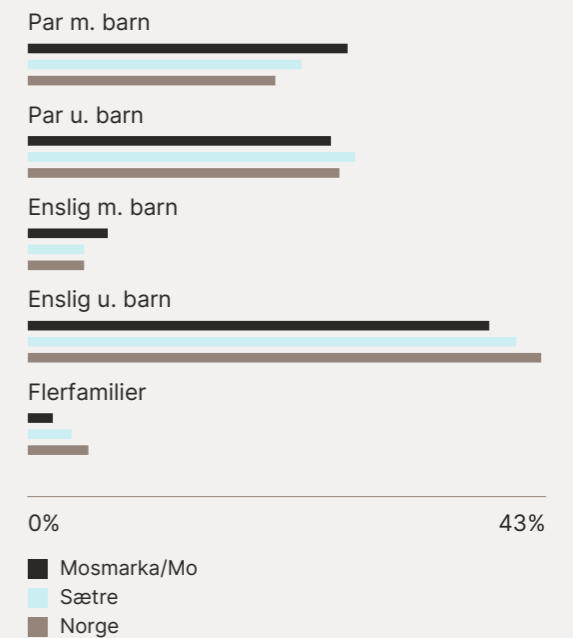
### Varer/Tjenester

ALTI Ørsta	15 min ⚡
Apotek 1 Ørsta	15 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

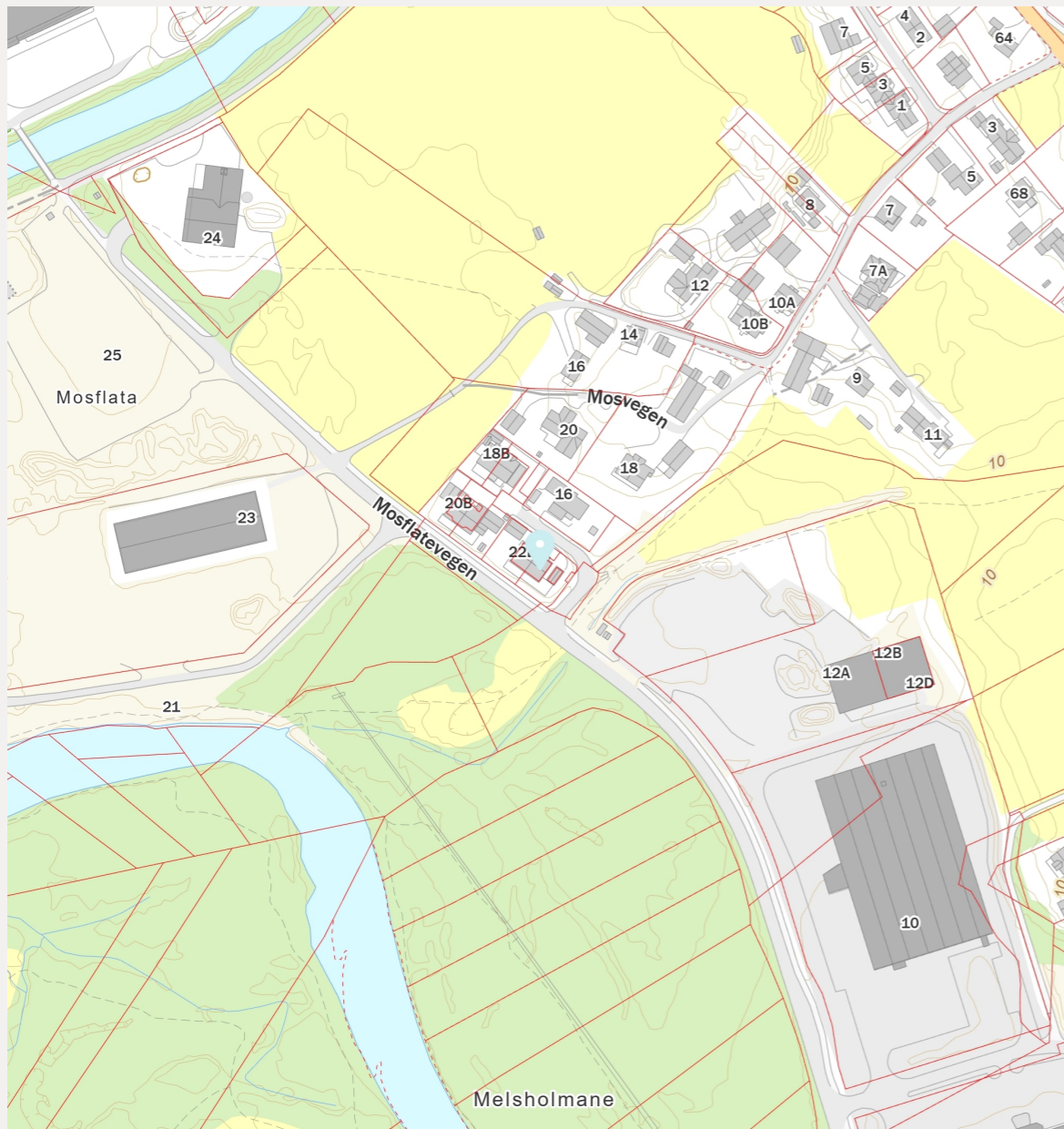


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



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

# Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Mosflåtevegen 22 A, 6154 ØRSTA
- ØRSTA kommune
- # gnr. 18, bnr. 500, snr. 1

## Markedsverdi

**3 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026    Rapportdato: 29.04.2026    Oppdragsnr.: 21552-1293    Eiendomsverdi ref nr: CY1330

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS    Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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.

## Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Karl Anders Bjørdal*

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en 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, annekst, 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.

**TG 0** **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1** **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2** **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3** **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU** **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Tilknyttet boligen er det større uteplass. Det er også carport og bod ved boligen.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 jf. gjennomgang i rapport.

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

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrennesystem og beslag av metall. Nedløp er kobla til rør i grunn. Stigetrinn for feier i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Veggene har parti med stående bordkledning over/under/ved noen av vinduene.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjon utvendig avslutta med vindskier, loddbord, dekkbord mellom vindskier og takstein. Rettkant-bord under takutstikk/rafter.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har malt ytterdør med ruter med 2-lags glass og malt altandør med 3-lags glass.

Boligen har terrasse med terrassebordsgulv på bjelkelag i trekonstruksjon. I følge eier er bjelkelaget fundamentert på betong. Rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler, topprekke/lekt mellom stolper. Toppbord langs rekkverk, i følge eier montert i ferdigmalt utførelse. Mot øst er det seinere bygd leegger. Leegger er med stående bord, øvre del med stående lekter/spiler, toppbord. Det er dør til areal bak garasje, eier opplyser det har vært montert trampoline på dette arealet tidligere. Det er bygd hjørnebenk og arbeidsbenk mot leegger.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Laminat og flis på gulva
- Vegger med panel-imiterte plater, tapet og malt duk.
- Himlinger/innvendige tak med himlingsplater

Det er gulv på grunn av betong.

Det er pipe i element. Ildsted og sotluke i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører, lett utførelse.

Boligen har bod/teknisk rom med vinylbelegg med oppbrett på gulv, sluk, malte panel-imiterte plater på vegg. Himlingsplater i innvendig tak. Det er plass for varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Rørskap og sikringsskap i vegg

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innredning med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer under, veggskap. Speil m/innfelt belysning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft fra spalte ved dør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Vaske- og skyllekum. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, steikeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Utsparing/plass for kjøleskap og fryseskap. Ventilator med avtrekk ut .

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i bod/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Det er opplyst at filter er skiftet i 2026.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på bod.

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult og noe synlig kabling. Det er fra boligen lagt strøm til carport. Stikkontakter, punktbelysning. Det er varmekabler i gang og på bad.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Boligen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen er med planert tomt. Det er lagt ut singel foran boligen. På arealet mellom carport og hekk er det i følge eier lagt duk under massene, arealet har tidligere vært brukt til plass for trampoline.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av at det er gitt ferdigattest på bygninga. Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarsler.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 350 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

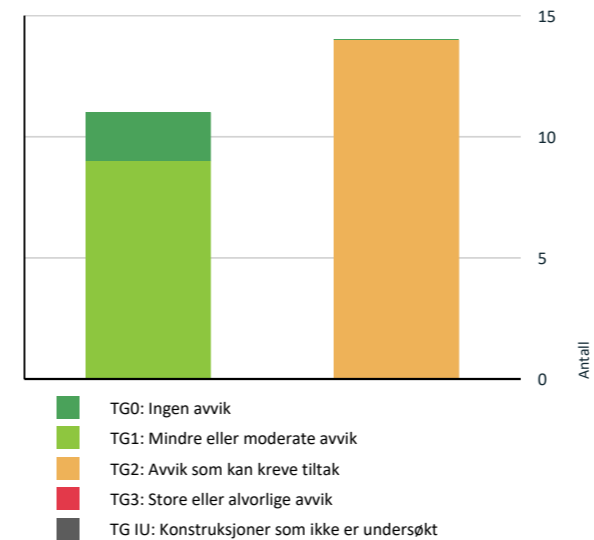
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som 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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Utover det som følger av forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningsfagkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningsfagkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon utvendig [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Anvendelse**  
Bolig

#### Kommentar

Jf. ferdigattest gitt 18.11.2014

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nylig skifta induksjonstopp, jf. eier.
2023	Vedlikehold	Opplyser å ha utbedra isolering rundt kanaler fra ventilasjonsanlegg, etter noe utfordringer med kondens fra anlegget. Bekreftelse på utsjekk 2023, sendt fra ventilasjonsfirma 21.04.2026. Alt iht. opplysninger fra eier.
2026	Vedlikehold	Nylig singla opp grunnen framfor inngangsparti, jf. eier.
2023	Vedlikehold	Mala boligen sist gang ca 2023, men eier opplyser at avvik som blir funne blir utbedra forløpende, med årlig "flickmaling", jf. eier.
2016	Modernisering	Uteplass bygd ferdig, ca år. Jf. eier.

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket. Da nødvendige sikringstiltak ikke var på plass, ble taket besiktiget kun fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis forekomst av mose.
- Stedvis avslitt overflate på betongtakstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes for å forhindre opphopning av fukt og mulig frostsprengning i taksteinen.

Avslitt overflate på betongtakstein bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging og forlenge takets levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

## Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Stedvis mose, stedvis avslitt overflate

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Det er takrennesystem og beslag av metall. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn for feier i metall.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Veggene har parti med stående bordkledning over/under/ved noen av vinduene.

Det er opplyst at boligen blei malt i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kort avstand til platting på enkelte deler av veggen, dette medføre økt risiko for sprut/vannpåkjenning ved regn etc. Eier opplyser at løsninga etter hennes syn har fungert tilfredsstillende og at vann blir drenert bort.
- Stedvis værslitte og oppsprukne kledningsbord.
- Stedvis mangler ved musebånd, for eksempel at det ikke dekker mot bordkledning eller at det er mangler ved musebånd bak hjørnebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utførelsen med kort avstand til underliggende flate kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.

Værslitte og oppsprukne kledningsbord bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og svekkelse av veggkonstruksjonen.

Musebånd bør kompletteres og monteres korrekt, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende eller feilmontert musebånd øker risikoen for skader forårsaket av gnagere.

## Tilstandsrapport



Kort avstand til platting



Værslitte/oppsprukne bord

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Inspeksjonsluke fra bod(blenda lås), dokumentasjon ved snitt-tegning og at det er gitt ferdigattest på bygget.

Besiktigelse er kun gjort fra underside/i boligen.

### ! TG 2 Takkonstruksjon utvendig

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon utvendig avslutta med vindskier, loddbord, dekkbord mellom vindskier og takstein. Rettkant-bord under takutstikk/rafter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis værslitasje, partier med svertesopp. Løsningen med dekkbord i tre mellom takstein og vindskier er utsatt for værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelene bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere værslitasje. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte og skader på vindskier, toppbord etc, noe som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

### ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte vindu med avslitt/oppsprukken maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres vedlikehold av vinduer med værslitasje, for å hindre videre svekkelse og redusere risikoen for råteskader i treverket. Eier opplyser etter befaring at det vil bli mala rundt vindu før salg.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med ruter med 2-lags glass og malt altandør med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Dørene har ikke beslag montert under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under dørene for å redusere risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader i terskel og tilstøtende bygningsdeler.

Eier opplyser at det vil bli malt over enkelte mindre områder, der det er behov, før salg.

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

#### Beskrivelse

Boligen har terrasse med terrassebordsgulv på bjelkelag i trekonstruksjon. I følge eier er bjelkelaget fundamentert på betongfundament og opplyser at det er lagt duk under hele arealet. Rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler, topprekke/lekt mellom stolper. Toppbord langs rekkverk, i følge eier montert i ferdigmalt utførelse. Mot øst er det seinere bygd levegger. Levegger er med stående bord, øvre del med stående lekter/spiler, toppbord. Eier opplyser at levegg er felles med nabo og at eventuelt fremtidige utbedringer må avtales med nabo.

Det er dør til areal bak garasje, eier opplyser det har vært montert trampoline på dette arealet tidligere. Det er bygd hjørnebenk og arbeidsbenk mot levegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fukt- og råteskade påvist i toppbordet på rekkverket, i området mot leveggen - dette er meldt skifta etter befaring - og avviket er derfor satt til tilstandsgrad 2.
- Levegg mot nabo er avsluttet med stående bord uten dekkbord eller beslag på toppen.
- Stedvis værslitte og malingsslitte overflater.
- Enkelte steder er konstruksjonen montert nær grunn/vegetasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at fukt- og råteskader (tilstandsgrad 3) i toppbordet på rekkverket blir utbedra før salg, for å hindre videre svekkelse.

Levegg mot nabo bør avsluttes med dekkbord eller beslag på toppen for å beskytte mot vanninntrenging og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Værslitte og malingsslitte overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forhindre ytterligere svekkelse av materialene. Eier opplyser etter befaring at det vil bli rengjort og overflatebehandla værslitte deler før befaring.

Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

## Tilstandsrapport



Oermalte avslitte flater

### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Laminat og flis på gulva. Vinylbelegg på bod/teknisk rom.
- Vegger med panel-imiterte plater, tapet og malt duk.
- Himlinger/innvendige tak med himlingsplater

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I all hovedsak normal bruksslitasje ut fra alder ca 12 år, men det er påvist og opplyst om noen avvik, eksempelvis har listverk blitt utbedra for "gliper" i følge eier, det er befaringsdagen enkelte steder gulvlister dekker for lite mot gulvbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre gulvlister der de dekker for lite mot gulvbord for å sikre et pent og funksjonelt resultat, samt forhindre oppsamling av støv og smuss i åpningene.

Normal bruksslitasje vurderes som forventet etter 12 års bruk, og nødvendigheten av ytterligere utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

De påviste høydeforskjellene bør utbedres dersom det skal legges nye gulvbelegg som parkett eller laminat, for å unngå oppsprekking, knirk og redusert levetid på gulvbelegget.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for at nye gulvbelegg ikke får tilfredsstillende underlag, noe som kan føre til skader og redusert brukskvalitet.

# Tilstandsrapport

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Entre/gang	11	20
Stue/kjøkken	12	14

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og baderomsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer under, veggskap. Speil m/innfelt belysning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft fra spalte ved dør.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist en glippe i fugen mellom bunnprofil og baderomsplate, bak dusjkabinett.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at fuge mellom bunnprofil og baderomsplate bak dusjkabinettet blir utbedra før salg, for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og råte i veggkonstruksjonen over tid.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Glippe i fuge mellom sokkelflis og bunnprofil bak dusjkabinett.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av glipen i fugen mellom sokkelflis og bunnprofil bak dusjkabinettet for å hindre vanninntrengning mot konstruksjonen, spesielt ved eventuell endret bruk av dusjområdet. Eier opplyser at dette blir gjort før salg.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå svekkelser i fugene og økte utbedringskostnader på sikt.

# Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med utførelse fra byggeår/nybygg levert fra utbygger. Besiktiga med dusjkabinett trukket frem.

Baderomsplater som tettesjikt på vegg.

Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013, ut fra tegninger er denne boligen omsøkt etter dette.

##### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er montert dusjkabinett.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

##### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å flytte dusjkabinettet med jevne mellomrom for å rengjøre sluket, slik at man unngår opphopning av smuss og reduserer risikoen for tilstopping og fuktskader.



### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

I dette tilfellet var et garderobeskap med bakplate bak dusjakabinett, hulltaking blei derfor gjennomført noe sideforskyvd fra våtsonen bak dusjakabinett.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Vaske- og skyllekum. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, steikeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Utsparing/plass for kjøleskap og fryseskap. Ventilator med avtrekk ut

Eier opplyser at induksjonstopp nylig er skifta med 7 års garanti.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvise sår og avslitte overflater på kjøkkeninnredningen. Eier opplyser å ha reklamert på disse, og enkelte fronter er skiftet, men det har senere oppstått nye skader.

Etter befaring opplyser eier at de aktuelle frontene vil bli skifta.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport

Skadede overflater og fronter bør utbedres eller skiftes for å hindre videre svekkelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Se punkt over vedrørende reklamerte forhold. Etter befaring opplyser eier at de aktuelle frontene vil bli skifta.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller ytterligere slitasje.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod/teknisk rom. Stoppekran i bod/teknisk rom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe irr på rørdeler i rørskapet.

Det er registrert fukt fra kobling til dusjakabinett. Ifølge eier vil dette bli utbedret før salg.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at kobling til dusjakabinett blir utbedra før salg. Irrdannelse på rørdeler bør undersøkes nærmere over tid, det er tørt i skapet befaringsdagen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til unødig svekkelse av delene.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det tidligere har vært kondensvann fra ventilasjonsanlegget. Ifølge eier er deler av nedsenket himling for ventilasjonsføringen demontert og etterisolert. Kondensvann har også hendt etter denne utbedringa, men ikke påvist befaringsdagen. Selve ventilasjonsanlegget er dokumentert som i orden ifølge eier og utsjekk fra leverandør. anbefaler å følge dette opp nærmere over tid, her kan også rutiner og bruk av rommet som aggregatet står i, ha betydning. Nevner her variasjoner i varme/temperatur i rommet som et forhold som kan ha betydning.

Det er opplyst at filter er skiftet i 2026.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på bod.

### 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

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult og noe synlig kabling. Det er fra boligen lagt strøm til carport.

Stikkontakter, punktbelysning.

Det er varmekabler i gang og på bad.

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.  
**2014**
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**  
**Samsvarserklæring datert 18.11.2014, Elektroservice AS.**  
**Samsvarserklæring er lagra i sikringsskap.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



## Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 1 Drenering

#### Beskrivelse

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med puk og drenerende masser. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen har grunnmur i isolerte elementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflassing/avskalling av utvendig pusslag ved utekran

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre overflater og tildekke området for å unngå oppfukning av plater fra utekran og eventuelt vannsøl i forbindelse med denne.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av pusslaget og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er med planert tomt. Det er lagt ut singel foran boligen. På arealet mellom carport og hekk er det i følge eier lagt duk under massene, arealet har tidligere vært brukt til plass for trampoline.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av at det er gitt ferdigattest på bygninga. Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Varmtvannstank er kobla til ved hjelp av stikkontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstank, dette er et krav som har kom for å redusere risiko for varmeutvikling/brann. Anbefaler endring til fast tilkobling.

## Bygninger på eiendommen

### Carport og bod



#### Anvendelse

Parkering, lagring

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

Byggeår jf. bolig.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

#### Beskrivelse

Grunnmurer i forskalingsblokk. Betonggulv i carport og bod. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Carport åpen på to sider. Søylerække carport mot bolig. Takkonstruksjon med W-takstoler, undertaksduk, lekter, taktekking av betongtakstein. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem av metall.

I carport er det kledd med grunna bord i store deler av taket, parti mot carport er åpent opp mot takkonstruksjon.

Til bod er det malt dør, panelt utførelse. I boda er det kledd med grunna bord i tak. Vegger med synlig/åpent bindingsverk.

Befaringsdagen er bod med diverse hyller /oppheg.

Enkel el.installasjon med stikkontakt og lyspunkt.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m<sup>2</sup>/82 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Carport og bod  
Bruksareal andre bygg: 5 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

#### Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 400 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 350 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 350 000**

### Markedsvurdering

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Smiebakkane 9 B ,6154 ØRSTA 89 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	05-11-2025	3 200 000	<b>3 580 000</b>		3 580 000	<b>40 225</b>
2 Mosflatevegen 22B ,6154 ØRSTA 82 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	01-07-2024	3 090 000	<b>3 240 000</b>		3 240 000	<b>39 512</b>
3 Smiebakkane 13 B ,6154 ØRSTA 0 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	14-04-2026	2 950 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>38 667</b>
4 Dalevegen 76 A ,6154 ØRSTA 87 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	09-02-2026	2 990 000	<b>3 320 000</b>		3 320 000	<b>38 161</b>
5 Guttormsbakkane 8B ,6154 ØRSTA 77 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	11-01-2023	2 700 000	<b>2 780 000</b>		2 780 000	<b>36 104</b>
6 Guttormsbakkane 10B ,6154 ØRSTA 81 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	05-12-2024	2 890 000	<b>2 840 000</b>		2 840 000	<b>35 062</b>
7 Dalevegen 76 B ,6154 ØRSTA 87 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	19-06-2023		<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>33 333</b>
8 Gamlevegen 12A ,6153 ØRSTA 114 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	15-09-2020	3 200 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>25 439</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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. oversikt Ørsta kommune - avrunda	Kr.	15 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	4 000
Veivedlikehold - jf. eieropplysninger	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

#### Carport og bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport og bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 710 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</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

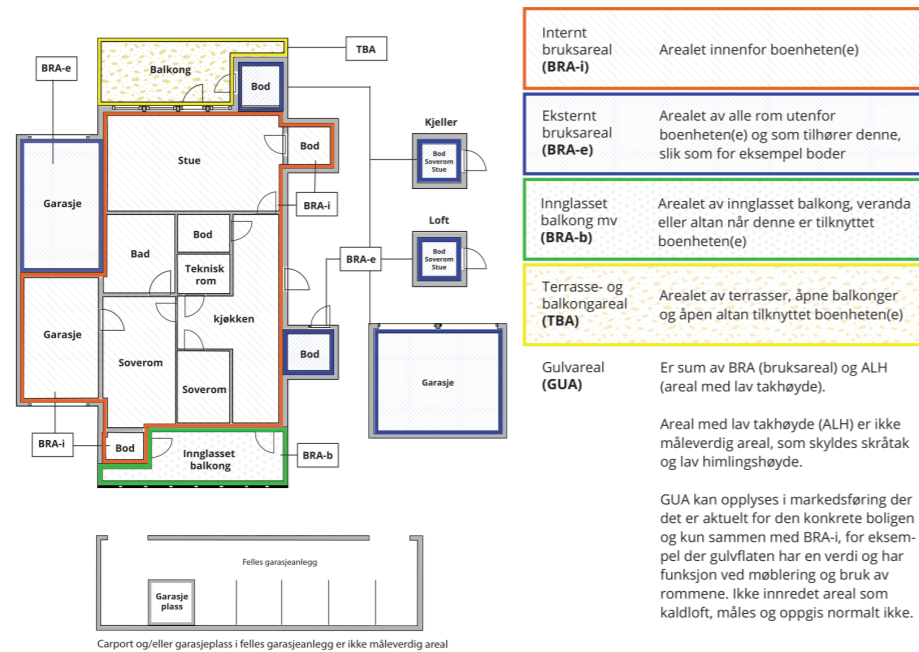
## Hva er måleverdig areal?

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.



**Intern bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)
	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	75
<b>SUM</b>	<b>82</b>				<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, bod		

## Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for uteplass.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jf. egen oversikt - eier opplyser å ha "Boligperm" samt eget arkiv for dokumentasjon på utførte arbeid siden boligen var ny.

## Carport og bod

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

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 19 m<sup>2</sup>.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Sonja Anita Øye	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	500		1	346.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mosflatevegen 22 A

#### Hjemmelshaver

Øye Sonja Anita

#### Kommentar

Opplyst areal i matrikkelrapport for seksjonen er 346,1 m<sup>2</sup>, i tillegg tilkommer i følge matrikkelrapport ideell 1/2-andel av felles tomt på 290 m<sup>2</sup>. Sistnevnte areal er areal tomannsboligen står på, et parti foran inngang, samt areal for carport tilhørende denne seksjonen.

Takstobjektet har i tillegg 1/8 ideell andel i realsameier for eiendommene 18/501 og 18/506, som gjelder areal for tilkomstvei samt areal avsatt til leikeplass i reguleringsplan. Leikeplass er ikke opparbeida.

Boligselskap	Eierandel
Ukjent/uformelt.	1 / 2

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Tomannsbolig med carport på Mo i Ørsta. Fra boligen er det gangavstand til sentrum via gangbru ved Ørstahallen.

#### Adkomstvei

Boligen har tilkomst via privat vei fra den kommunale Mosflatevegen. Ifølge eier er det etablert veilag, der en betaler 500 kr/mnd, som går til løpende utgifter som brøyting, samt sparing til oppgradering av vei med asfalt. Avtaler er ikke lagt fram.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Mosflata - del av gnr/bnr 18/10", planid 2011004 for oppslag.

#### Om tomten

Tomta er seksjonert mellom seksjon 1 og 2, samt felles eiendomsareal med idell andel. Det er i tillegg ideell andel i realsameier 18/501 og 18/506, areala går stort sett med til den private veien. En andel av 18/501 er avsatt til leikeplass i reguleringsplan. Tomta er på planert areal, relativt flat med svak helning mot den private veien, det er skråning med barkebed etc. mot den kommunale Mosflatevegen. Grusa tun/plass, plen, hekker og terrasse/platting.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste rettigheter/servitutter, mellom anna rettigheter knytt til fremføring/vedlikehold av ledninger i grunn, se grunnbok for mer informasjon.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Opplysninger fra rekviert		Skriftlig per e-post og muntlig gitt på befaring	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.11.2014		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	11.03.2014	Dato stempla kommunen	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomskart med grenser	14.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	14.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger, Ørsta kommune	14.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	14.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart- og rapport	16.04.2026		Gjennomgått	12	Nei
Tinglyst seksjonering	10.06.2024	Dato for utsendt kopi	Gjennomgått	14	Nei
Vegstatuskart	14.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekviert.
2	30.04.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra rekviert.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk 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/CY1330>

## 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

Mosflatevegen 22 A, 6154 ØRSTA

29 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mosflatevegen 22 A	Mosflatevegen 22 A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2014 (november)

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har bodd i boligen siden den var ny.

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

Øye, Sonja Anita

### 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er ikke direkte feil, da jeg har fått bekreftet at alt er ok fra Egset Ventilasjon. Det kan forekomme kondens noen ganger, helst på vinter. Det er ikke en feil på anlegget og man har også etterisolert rundt rør. Det er ingen forskjell. Ingen feil er funnet og det er dokumentert av Egset Ventilasjon.

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

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet avtrekksvifte og utefoler i 2025. Jobb utført av Egset Ventilasjon (dokument vedlagt i husboken). Skifter filter årlig som anbefalt.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egset Ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Endring. Satt ikke inn vedoven for senere. Det er en brukt ovn, og den er kontrollert og godkjent av feier.

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Selger er ikke kjent med skadedyrproblemer i boligen. Det er observert 2 enkeltstående kre i kjøkkenområdet (usikker på hvilket dyr det var) over 1,5-2 år mellom, uten funn i feller og uten tegn til etablering.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget 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 16643863

## Egenerklæringsskjema

Name: **Sonja Anita Øye**      Date: **2026-04-29**

Identification:  
 **Sonja Anita Øye**

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:  
**Sonja Anita Øye**      **29/04-2026**      **BankID OIDC**  
**11:45:52**      **High**



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



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.



**Gjensidige** 

**Boligkjøperpakken**

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

#### 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](https://gjensidige.no).



Gjensidige



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>kr 7 150,-</b>  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>kr 8 950,-</b>  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | <b>kr 13 650,-</b> |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>kr 13 650,-</b> |

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor 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:** 196260119

**Adresse:** Mosflåtevegen 22A, 6154 Ørsta

**Betegnelse:** GNR 18, BNR 500, SNR. 1 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: ..... UNDERSKRIFT: .....


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 Kragset & Partners

 kragseteigedom.no