

Øvre Farkvamen 8

innhold

04

Velkommen til Øvre Farkvamen 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Planskisser

48

Om egedomen

56

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Øvre Farkvamen 8

Ein innhaldsrik og moderne kjeda einebustad i særskilt attraktivt og barnevenleg strøk.

Bustaden er mykje påkosta og modernisert i seinare tid og framstår som tiltalende og gjennomtenkt med fine løysingar og gode kvalitetar.

Triveleg utemiljø med fin hage, flott prydbepantning og solrik terrasse med jacuzzi. Her bur du i rolege omgjevnadar, og samstundes med kort veg til skule, barnehage og sentrum med alle servicetilbod.

Bustaden er innhaldsrik og familievenleg med m.a: 6 soverom, stort kjøkken, romsleg stove, praktisk garderober, mykje lagringsplass, separat vaskerom og flott hage med god plass til lek og sosiale samankomstar.

Carport like ved inngangspartiet.

Flott turområde i nærleiken med gode turstiar mot Gapahuken i Skåla, Fonnvernet, Vallahornet, Nivane m.m.

Øvre Farkvamen 8

Prisantydning	5 200 000
Omkostninger	131 090
Totalpris	5 331 090
Bruksareal	214 m ²
BRA-I	214 m ²
TBA	32 m ²
Soverom	6
Bad	2
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	414 m ²
Byggeår	1986



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Særs tiltalende bustad med gode bukvalitetar

Med 6 soverom, 2 bad, stor garderobe, separat vaskerom, gode oppbevaringsløyisingar, flott utemiljø og barnevenleg beliggenheit, er dette ein flott familiebustad!

Bustaden er mykje påkosta og oppgradert etter 2011, og framstår som gjennomtenkt, velhalden og i pen moderne stand.

Sørvendt og solrik tomt med triveleg uteområde, perfekt for lek og sosiale samankomstar.

Her kan heile familien trivast!





Særpreg, fine detaljar
og kvalitetar utanom
det vanlege



Romsleg garderobe

Praktisk garderobe frå Elfa i tilknytning til entréen.

Garderoben er stor med gode oppbevaringsløyser, hyller, skuffer og oppheng. Smart klessjakt direkte til vaskerommet.

Skyvedører med speilfrontar i full høgde gjev ei god romkjensle, samstundes som bekledning, eigedelar og utstyr holdast skjult.

Her vert det enkelt å halde orden i ytterklede, sko og tilbehør til heile familien.



Smart organisering, gode løysingar og mykje lagringsplass legg til rette for ein familievenleg og effektiv kvardag

Lys og luftig stove

Romsleg stove med fleire soner for møblering.

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

Mønt himling og store vindaugsflater gjev fint gjennomgåande lys, flott utsyn og ei luftig og god romkjensle.

Pene slette overflater i behageleg og tidsriktig fargeval.

Frå stova er det utgang til flott solrik terrasse.







Glasskyvedør til terrassen gjev ei fin tilknytning mellom stova og utemiljøet

Sørvendt og solrik terrasse

Utgang frå stova til flott terrasse med vidare tilkomst til hagen.

Nedfelt jacuzzi på terrassen gjev ei god kjensle av kvardagsluksus.

Markise gjev rom for behageleg skugge på varme og solrike dagar.

Terrassen blir ei fin utviding av stova.

Her ligg alt til rette for høg trivsel!





Hagen er perfekt for lek og sosiale samankomstar



Hagen er fint avgrensa med hekk og vakker beplantning

Eit flott opparbeidd
grøntareal bidreg til
å skape ei god og
triveleg atmosfære



Her er det god plass til leikestativ, trampoline, barnebasseng og anna utandørs aktivitet

Fleire soner for møblering

Den opne planløysinga gjev god plass fleire sitjegrupper og stort spisebord.

Stilig vedomn frå 2019 gjev både varme og stemning – eit naturleg midtpunkt i rommet. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar.

Spiler på eine veggjen gjev ein fin kontrast og eit lunt moderne uttrykk.

Stova har downlightsbelysning i himling og harmonisk og tidsriktig fargeval - Ei stove ein kan trivast i.





Opphaldsrommet har fått høy prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk

Stilfullt kjøkken

Lyst og moderne kjøkken frå HTH med glatte frontar, nøytralt fargeval og moderne preg.

Integrerte kvitevarer med: kjøl-/fryseskap, steikeovn, microovn, oppvaskmaskin og brei induksjonstopp.

Møbelfront på kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin gjev eit stilreint uttrykk.

Glasplate ved platetopp beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.

Downlights i himling og store vindauge gjev godt arbeidslys.



Rikeleg med skap-, skuffe og benkeplass



Stor kjøkkenøy med sitjeplassar i barløyising, vask og ekstra oppbevaringsplass



Kjøkkenøya
skapar ei sosial
atmosfære

Her kan du enkelt
halde samtalen
gåande med
gjestane under
matlaginga



Badet i hovedetasjen ligg i fin tilknytning til inngangspartiet



Romsleg flislagt bad i underetasjen.
Legg merke til dobbel servent for ein familievenleg kvardag



Stort separat vaskerom som gjer kvardagslogistikken og klesvasken lettare,
med god oppbevaringsplass og praktisk klessjakt frå garderoben

Bustaden har to
bad og separat
vaskerom



Det er heile 6 soverom i bustaden



Eit lyst og godt soverom med plass til variert møblering



Hovudsoverommet har skyvedørgarderobe på heile eine vegg - her er det enkelt å halde orden i klede og tilbehør



Loftstova er kjekk å ha når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake eller som eiga sone for ungdomen i huset



Loftstove og 3
soverom ligg fint
samla i andre
etasje

Lyse og behagelege soverom

Soveromma ligg fint skjerma frå opphaldsromma.

Fin størrelse og plass til variert møblering.

Eit av soveromma har direkte utgang til altan
- praktisk når ein skal lufte
dyner og sengkle.



Her ligg alt til rette for
ei god natts søvn



Yale Doorman kodelås på inngangsdøra er praktisk og familievenleg



Gode parkeringstilhøve i asfaltert innkøyrsløp og djup carport som rommar to bilar



Smarte oppbevaringsløyser med oppheng til ski og anna utstyr, samt praktisk lagringsloft

Carport
med el-bil ladar
like ved overbygd
inngangsparti

Her kan ein gå
tørskodd frå bil
til bustad

Attraktiv og familievenleg beliggenheit i roleg blindgate

Sørvendt og solrikt med fine utsiktsforhold.

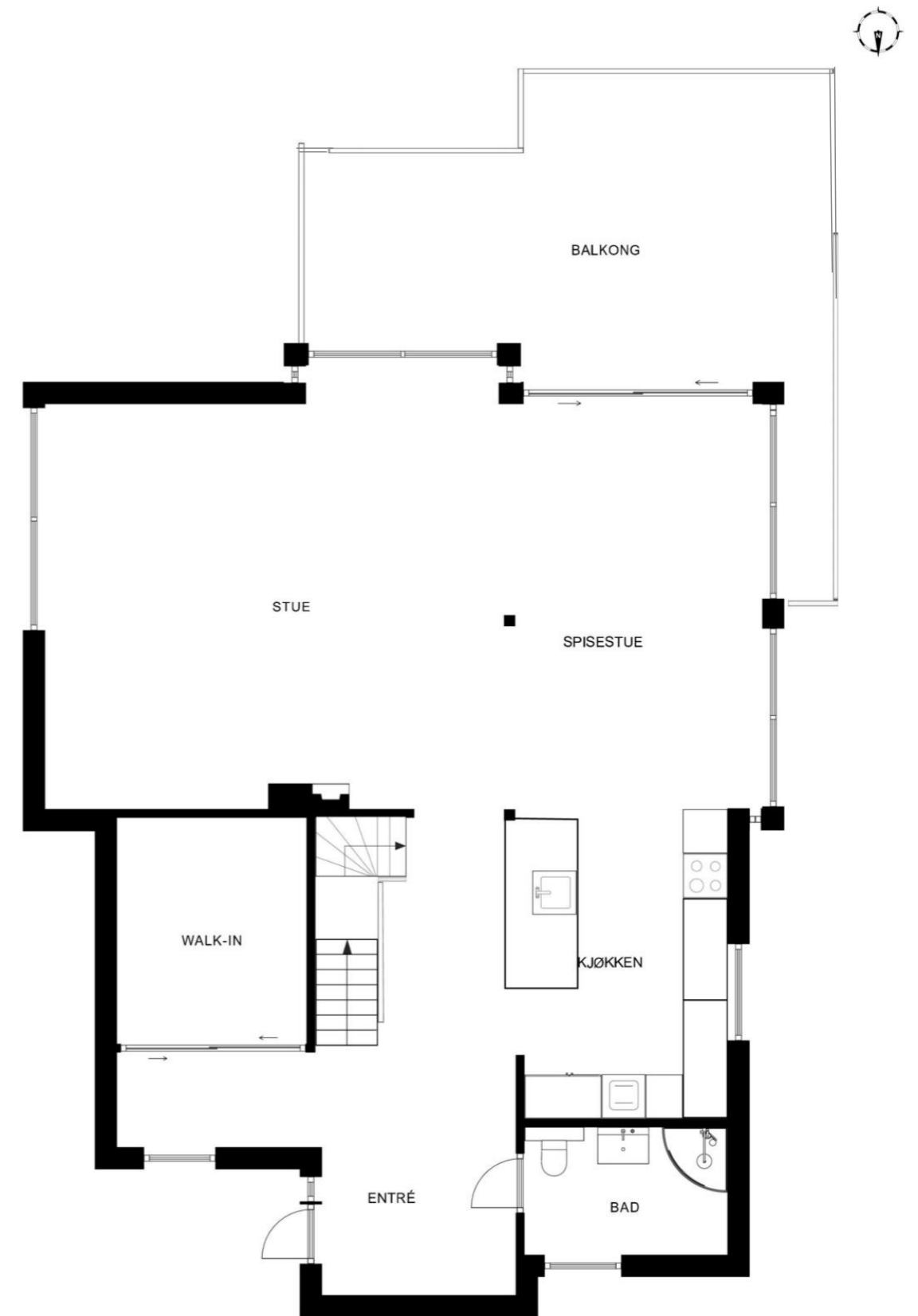
Gangavstand til skule, barnehage og Ørsta sentrum med alle servicetilbod.

Flott turområde like ved bustaden med gode turstiar mot Gapahuken i Skåla, Fonnvernet, Vallahornet, Nivane m.m.

Her bur du i rolege og barnevenlege omgjevnadar, men samstundes med kort veg til alle sentrumsfasilitetar.

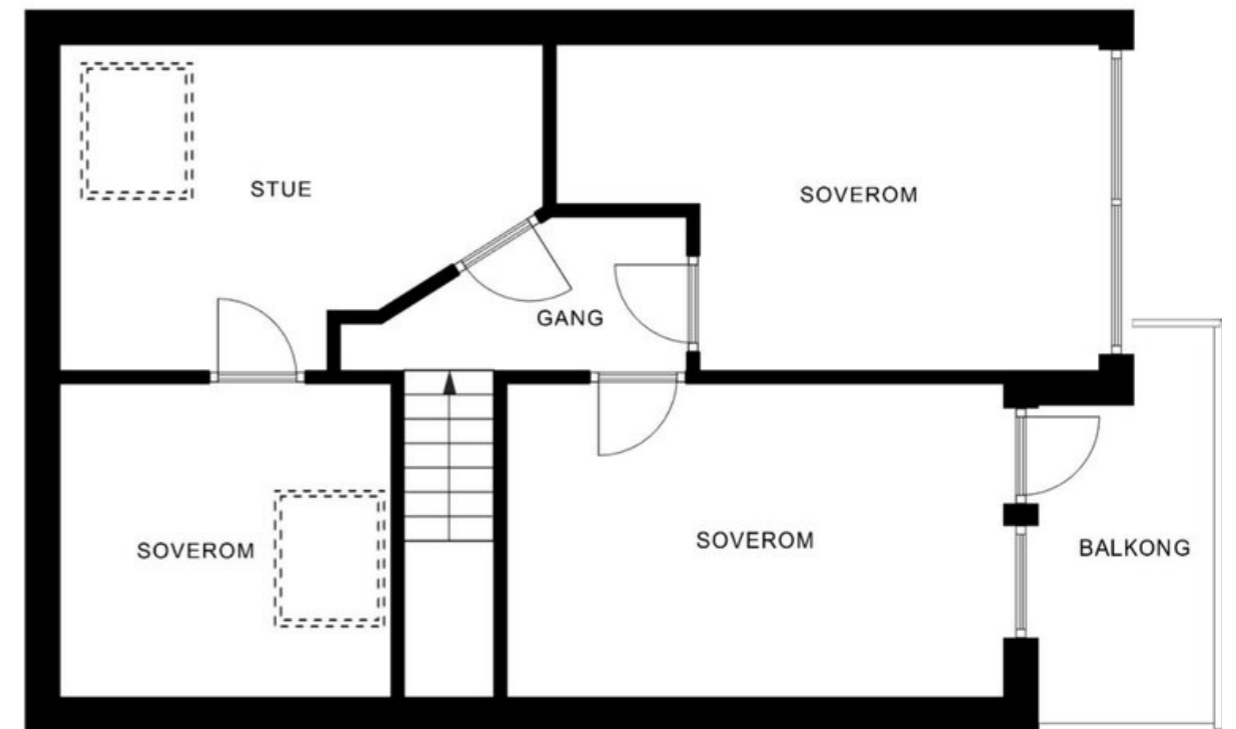
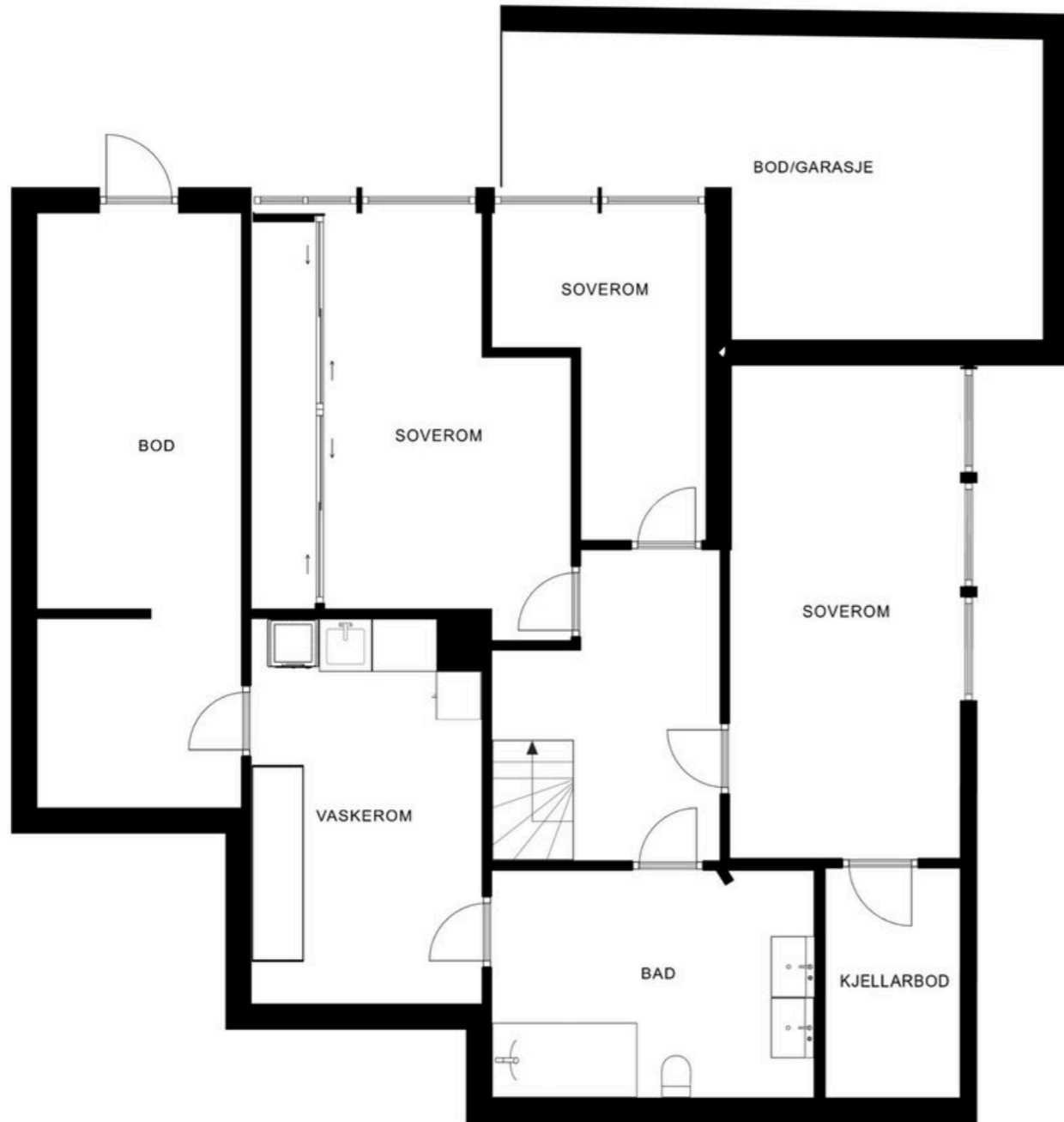


Planskisser



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





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

EFXIT

Om eigedomen

Innhald

Tiltalende og innhaldsrik bustad med fine løysingar, gode bukkvalitetar og triveleg utemiljø.

Bustaden er over tre plan og inneheld:

Hovudetasje:

Entré, stor garderobe, lyst bad, pent kjøkken og stove med utgang til flott solrik terrasse.

Andre etasje:

Gang m/trapp, loftstove og tre gode soverom, derav eit har utgang til luftealtan.

Underetasje:

Gang m/trapp, bod, romsleg bad, separat vaskerom, praktisk verkstad/bod og 3 soverom.

Carport:

Carport like ved inngangspartiet - her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad.

El-bil ladar.

Carporten er djup, med plass til to bilar.

Smarte oppbevaringsløysingar i bakkant av carport med oppheng til ski og anna utstyr.

Praktisk loft over carport med gode lagringstilhøve.

Utebod:

Romsleg utebod under terrassen med praktiske hyller og god oppbevaringsplass.

Her er det god plass til lagring av bildekk, reiskapar, sykklar og anna sesongutstyr.

Standard

Lys og moderne einebustad i kjede med særpreg, fine detaljar og kvalitetar utanom det vanlege.

Bustaden er mykje påkosta og oppgradert etter 2011, og framstår som gjennomtenkt, velhalden og i pen moderne stand.

Smart organisering, gode løysingar og mykje lagringsplass legg til rette for ein familievenleg og effektiv kvardag.

Entré:

Attraktiv tilkomst med parkering like ved overbygd inngangsparti med stilig inngangsdør.

Yale Doorman kodelås på inngangsdøra er praktisk og familievenleg.

Innbydande entré med downlights i himling og stor garderobe i tilknytning.

Elfa-garderobe med skyvedører med speil.

Her vert det enkelt å halde orden i ytterklede, sko og tilbehør for heile familien, med gode oppbevaringsløysingar, hyller, skuffer og oppheng.

Klessjakt frå garderoben direkte til vaskerommet.

Stove:

Romsleg stove med fleire soner for møblering. Mønt himling og store vindaugsflater gjev fint gjennomgåande lys, flott utsyn og ei luftig og god romkjensle.

Pene slette overflater i behageleg og tidsriktig fargeval.

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

Stilig vedovn frå 2019 gjev både varme og stemning, eit naturleg midtpunkt i rommet. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar.

Spiler på eine vegg gjev ein fin kontrast og eit lunt moderne uttrykk.

Frå stova er det utgang til flott solrik terrasse.

Store vindaug og glasskyvedør til terrassen gjev ei fin tilknytning mellom stove og utemiljøet.

Nedfelt jacuzzi på terrassen gjev ei god kjensle av kvardagsluksus.

Markise gjev rom for behageleg skugge på varme og solrike dagar.

Kjøkken:

Stilfullt kjøkken frå HTH med glatte frontar, nøytralt fargeval og moderne preg.

Rikeleg med skap-, skuffe og benkeplass.

Integrerte kvitevarer med: kjøl-/fryseskap, steikeomn, microomn, oppvaskmaskin og brei induksjonstopp.

Møbelfront på kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin gjev eit stilreint uttrykk.

Ny integrert oppvaskmaskin og kombiomn i 2024.

Glasplate ved platetopp beskyttar vegg og gjer det enkelt å halde reint.

Downlights i himling og store vindaug gjev godt arbeidslys.

Stor kjøkkenøy med sitjeplassar i barløysing, vask og ekstra oppbevaringsplass. Kjøkkenøya skapar ei sosial atmosfære og gjev deg moglegheit til å halde samtalen gåande med middagsgjestane under matlaginga.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Den opne planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Opphaldsrommet har fått høg prioritet og god plass. Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Bad u.etg:

Romsleg flislagt bad i underetasjen.

Badet ligg i fin tilknytning til soveromma i etasjen.

Lys innreiing med dobbel servant for ein familievenleg

kvardag. God oppbevaringsplass i skuffer og

veggskap gjev god plass til det ein brukar dagleg.

Downlightsbelysning i himling.

Vegghengt wc.

Massasje dusjkabinett med boblebadekar og takdusj.

Vaskerom:

Separat romsleg vaskerom med god

oppbevaringsplass.

Praktisk klessjakt frå garderoben.

Innredning med arbeidsbenk, vask og mykje

skaplass.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Det er 6 soverom i bustaden, tre i 2.etg og tre i

underetasjen.

Eit av soveromma i andre etasje har utgang til

luftealtan - praktisk når ein skal lufte dyner og

sengle.

Hovudsoverommet har skyvedørsgarderobe på heile

eine veggen - her er det enkelt å halde orden i klede

og tilbehør.

Diverse:

Bustaden har loftstove med takvindauge og fint

lysinnsepp. Loftstova er kjekk å ha når ein ynsker å

trekkje seg tilbake eller som eiga sone for ungdomen

i huset.

Gode oppbevaringsløyser og mykje lagringsplass

med fleire boder.

Stor bod/verkstad i underetasjen med hyller,

arbeidsbenk og god lagringsplass.

Romsleg reiskapsbod under terrassen - perfekt for

oppbevaring av sykklar, bildekk, reiskapar og

sesongutstyr.

Oppgraderingar:

2023-2026:

- Utvida parkering og ny asfalt på nordsida av bustaden.
- Nytt isolert betongdekke i carport.
- Isolert bod/verkstad under carport.
- Nytt dusjkabinett på bad i hovudetasje.
- Renoverte alle rom i andre etasje.
- Nye integrerte kvitevarer (oppvaskmaskin og kombiovn).
- Montering av el-bil ladar.
- Overflateoppussing i underetasjen.
- Ny hekk mot nabo.

2023:

- Utskifting av vindauge og dører, inkl.: skyvedør terrasse, takvindauger og vindauger til mønet.
- Fornya veggoverflater med gips i stove.
- Skifta kledning på vestvegg.
- Montert Elfa garderobe med skyvedør og kommode/skuff fra Dale Vindu.

2019:

- Ny vedovn på stove med brannmur og fliser.

2018:

- Ny entre/gang med varmekablar, fliser, gips i tak og veggar, downlights i tak.
- Satt inn Elfa-garderobe på soverom/u.etg.
- Nytt soverom i 2.etg.

2016:

- Ny terrasse og satt inn nedfelt jacuzzi.

2011:

- Ombygging av tidlige boder /disponibelt areal til to soverom, bad og vaskerom.
- Nytt komplett rørlegg på bad og vaskerom.
- Flisarbeid på bad og vaskerom.
- Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging.
- Nytt kjøkken med innreiing og kvitevarer.

Overflater

Golv:

Laminatgolv, fliser, lakka parkett og betong.

Veggar:

Malt panel, malt vinyltapet, malte panelplater, malte flater, tre-spiler, sponplater og mur.

Fliser på bad u.etg.

Våtromsplater på bad h.etg.

Himling:

Malt panel og malte flater.

Beliggenheit

Attraktiv og familievenleg beliggenheit i roleg

blindgate utan gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til skule, barnehage og Ørsta sentrum med alle servicetilbod.

Sørvendt og solrikt med fine utsiktsforhold.

Flott turområde like ved bustaden med gode turstiar mot Gapahuken i Skåla, Fonnvernet, Vallahornet,

Nivane m.m.

Her bur du i rolege og barnevenlege omgjevningar,

men samstundes med kort veg til alle

sentrumsfasilitetar.

Arealer

Totalt bruksareal: 214,0 m²

- BRA-i: 214,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m²

Hovudetasje:

BRA-i: 87 m²

TBA: 28 m²

Andre etasje:

BRA-i: 40 m²

TBA: 4 m²

Underetasje:

BRA-i: 87 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal

med lav himlingshøgde.

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve

areal er henta frå rapport frå takstmann.

Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og

volumberegninger av bygninger.

Tilkomst

Enkel tilkomst med gode parkeringstilhøve. Overbygg

tilkomst frå carport ved inngangspartiet - her kan ein

gå tørrskodd frå bil til bustad.

Parkering

Parkering i carport med plass til to bilar.

Godt med biloppstillingsplassar på asfaltert gardstun.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa

gjeve tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 Store eller alvorlege avvik

- Utvendig - Taktekking carport
- Innvendig - Pipe og ildsted

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken/gang - Avtrekk
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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. 414,20 kvm.

Sørvendt og solrik tomt med romsleg flatt plenområde, grønne vekstar og flott prydbepantning. Det trivelege utemiljøet vert ei fin utvidelse av stova og terrassen sommarstid.

Her er det god plass til leikestativ, trampoline, barnebasseng og anna utandørs aktivitet. Sandkasse under terrassen.

Hagen er fint avgrensa med hekk og vakker beplantning.

Eit flott opparbeidd grøntareal bidreg til å skape ei god og triveleg atmosfære til eigedomen.

Stor terrasse med tilkomst frå stove og til hagen. Jacuzzi gjev ei god kjensle av kvardagsluksus. Asfaltert tilkomst og biloppstillingsplass nær inngangspartiet.

Djup carport med god plass til parkering og smarte oppbevaringsløyningar.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt mellombels bruksløyve, datert: 02.07.1986.

Det føreligg godkjendte og byggemeldte teikningar, men desse stemmer ikkje med dagens bruk. Endra planløyningar der bodareal og disponible areal blir tatt i bruk til rom for varig opphold, er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak. Kjøper overtek ansvar og risiko.

Diverse

Seljar har i 2023 fått løyve frå kommunen om å byggje ut 65 kvm i underetasjen. Det vart omsøkt utviding av terrasse med pergola og større vindaug med soverom under carport i mars 2026. Det er innhenta signatur frå alle naboar vedr. ny løyving i underetasjen med hageendring.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.

Varmepumpe og vedomn i stove.

Varmekablar på bad, entré og underetasjen.

Energikarakter: C

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgjende omkostningar:

- 130 000,- (Dokumentavgift)
- 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 331 090,- Totalpris inkl. omkostningar og fellesgjeld

Kommunale avgifter

Kr. 13 176,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt fakturert for 2025 var kr. 6 715,-. 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 Gjensidige.

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadføre mål. Reguleringsplan og føresegner kan sjåast på kommunen sine heimesider eller på meklar sitt kontor.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp.

Privat veg frå offentleg veg.

Rettigheter og heftelser

1988/3946-2/57 15.08.1988 ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Følgjande tilbehøyr inngår ikkje i handelen:

- Vegghengt stumtjener i entré.
- Vegghengte hyller i andre etasje.
- Vegghengt hylle på stove.
- Vegghengt nattbord på hovudsoverom u.etc.

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/rombenevning 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 budgivers 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.

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 bygnings sakkyndig 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 avhending av fast eiendom (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 salgsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Karl Erik Saure.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Øvre Farkvamen 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 14, bnr. 632 i Ørsta.

Vårt oppdragsnummer er 196260127.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon: 1 % av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- 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

Øvre Farkvamen 8

Nabolaget Bakkane/Grepalia - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Garvargata Linje 342	7 min	0.6 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	8 min	
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 3 min	

Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	13 min	1.1 km
Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	20 min	1.8 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	20 min	1.8 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	20 min	1.8 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	16 min	11.1 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Ørsta	13 min
------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

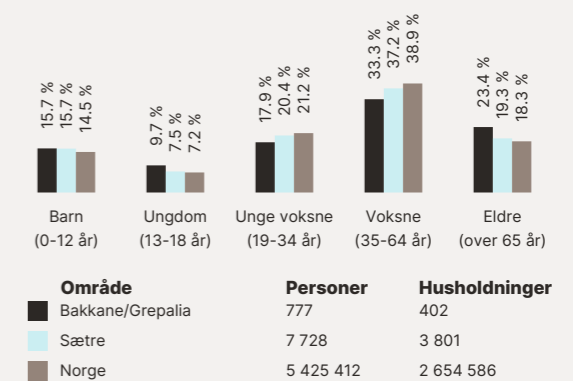


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Farkvamen barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min	0.6 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	18 min	1.6 km
Krokedalen barnehage (0-5 år) 55 barn	21 min	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Ørsta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min	1.2 km
Kiwi Meieribygget Ørsta	14 min	



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

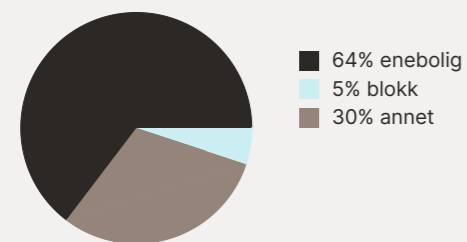
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Grepalia Ballspill	6 min	0.4 km
Møre folkehøgskule Aktivitetshall	9 min	0.8 km
Topp Trening Ørsta	9 min	
Aktiv trening Ørsta	16 min	

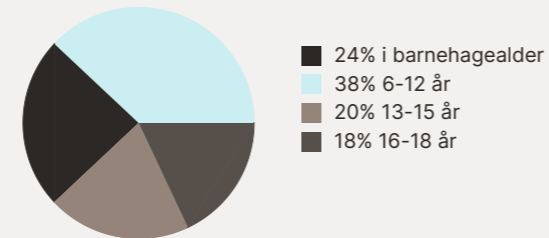
Boligmasse



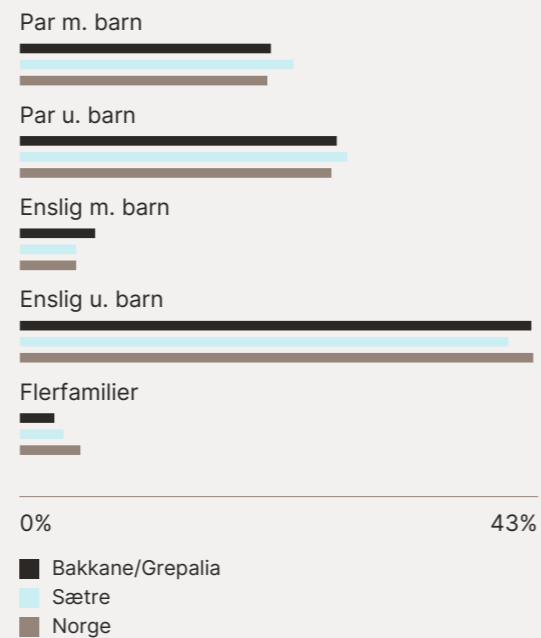
Varer/Tjenester

Ørsta Torg	10 min
Apotek 1 Ørsta	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

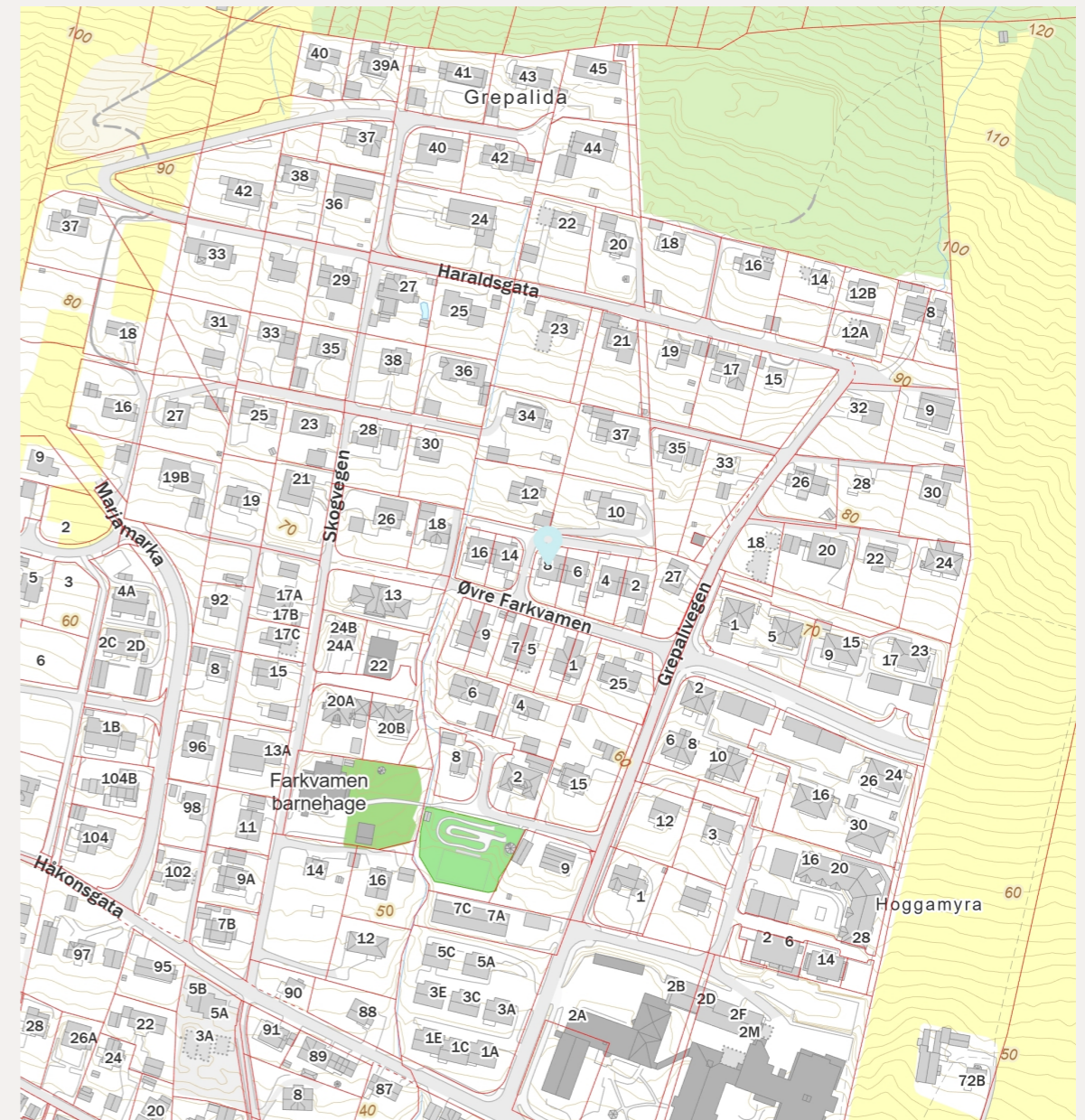
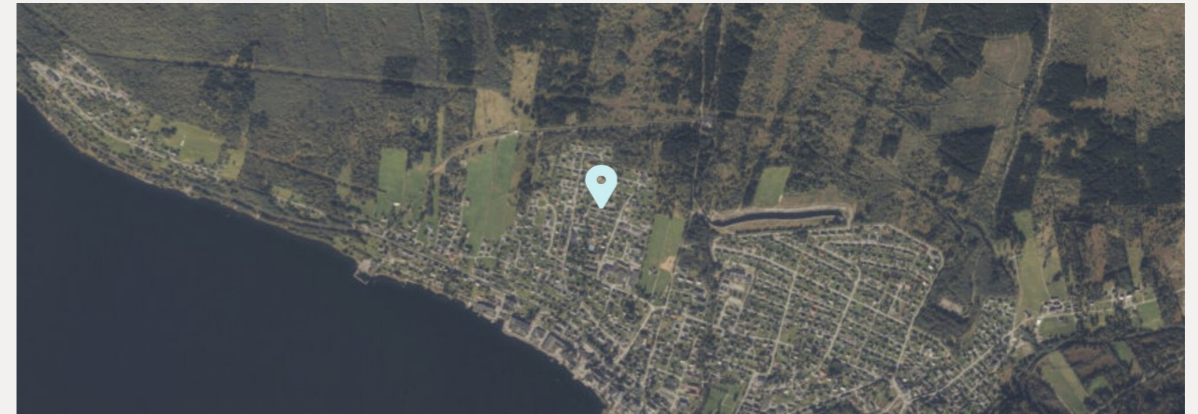


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Farkvamen 8, 6150 ØRSTA

ØRSTA kommune

gnr. 14, bnr. 632

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 11169-1975

Eiendomsverdi ref nr: HD2577

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

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 i dag 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 takstingeniørene, 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, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

NITO



Oppdragsnr.: 11169-1975

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 2 av 34

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 fuktøk.

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 byggregler

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Taktekking av betongtakstein med takrenner og nedløp av av plast og metall. Pipeledning og luftehatt av metall. Takvinduer av pvc med tre lag glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer, limtre og takstoler med undertak av trefiberplater og taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Enkelt vinduer med kledning av metall. Verandadører av tre malte med to og tre lags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset og av tre malt med to lags glass. Garasje leddport av tre malt. Balkong og veranda bjelkelag med terrassebord. Plastfliser veranda og underkledd med metallplater. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av lettlinkeblokker murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNVEDIG

Tak malt panel og malte flater. Vegger malt panel, malt vinyltapt, malte panelplater, malte flater, tre-spiller, sponplater og mur. Gulv med lamminatgulv, fliser, lakka parkett og betong. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en peis med glass montert på fliser. Trapper og rekkverk av tre malte med åpne trappetrinn. Innerdører av tre og formpressede i malte. Skyvedørgarderobes, hyller og arbeidsbenk.

VÅTROM

Bad hovedetasje. Tak malt panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Bad kjeller. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, massasje dusjkabinett med boblebadekar.

Vaskerom kjeller. Tak malt panel. Vegger malt strie og flislagt gulv med sokkelflis. Malt innredning og benkeplater med underlimt vask og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

Malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integrrert microovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Vegg montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i enkelt gulv. Veranda elektrisk markise.

TOMTEFORHOLD

Ukjent tomtegrunn, drenering og fuksikring av grunnmur. Forstøttningsmurer av betongstein, naturstein og betong. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent utførelse på bunnledninger

og utvendige vann og avløpsrør.

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

Soverom med takvindu har ikke godkjent rømming. Trappetrinn og rekkverk har åpninger utover dagens krav. Trapper mangler håndlist på begge sider av trappeløpet. Radonsikring er ikke montert og radonmålinger er ikke utført. Trapp veranda har ikke rekkverk montert. Forstøttningsmurer er ikke sikret med rekkverk. Usikker utførelse på brannskille mellom carport og bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Overbygget innhuk hovedetasje er bygget ut og inntatt i stue/kjøkken.

Det er bygget ny veranda.

Noe fasadeendringer ved montering av nye vinduer og dører.

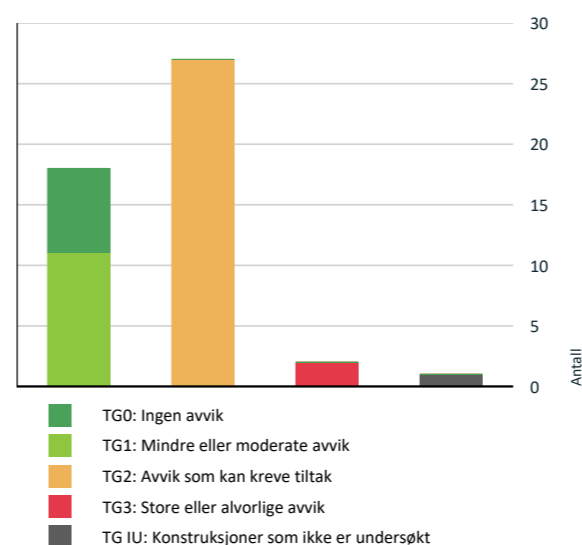
Bad på loft er ominnredet til soverom.

Kjeller er omsøkt som boder og disponibelt areal, men benyttes i dag som oppholdsrom.

Åpent areal under carport er innlemmet i boligen og benyttes som bod.

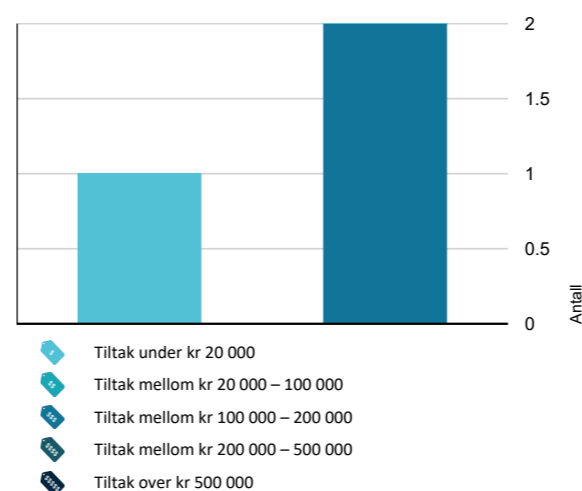
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking carport
- Innvendig > Pipe og ildsted

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

- ⚠ [Gå til side](#) Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert fuglebånd innunder taksteinen på kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Det bør monteres fuglesperre under taksteinen for å hindre at fugler kommer inn under taktekkningen og bygger reir og forårsaker skade på undertaket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 3 Taktekkning carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Visuelt vurdert fra veranda, da en nærmere og sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Taket har for liten takvinkel for betongtakstein, det er fuktskader på gipsplater i carport som følge av utettheter i taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking og undertaket står foran utskiftning. Uten tiltak vil det oppstå ytterligere lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av av plast og metall. Pipeledning og luftehatt av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll krever sikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø og is nedfall, noe som kan medføre fare for person eller tingskader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Visuelt vurdert fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av bordkledningen har ingen eller lite lufting. Det er ikke montert lufting under karnappet, og panelkledningen har fuktskader.

Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på alle stikkprøve kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av bordkledningen, samt under karnappet, for å sikre god uttørking og unngå fuktskader.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av bordkledningen for å forhindre at skadedyr kommer inni bygningen, uten tiltak kan skader oppstå.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer, limtre og takstoler med undertak av trefiberplater og taktro. Raftekott med gulv den ene taksiden og over carporten.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av skråtakene har noe lite lufting da papp som skal danne luftespalte ligger i kontakt med undertaket.

Isolasjonen ligger stedvis i kontakte med undertaket ved yttervegger, dette hindrer ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak med og bedre ventileringen av skråtak og ved yttervegger anbefales. Uten tiltak gir dette økt risiko for kondensproblematikk.

Risikoen ved underkledd takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte punktert vindusglass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte vindusglass bør utskiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og redusert utsyn som følge av kondens mellom glassene.

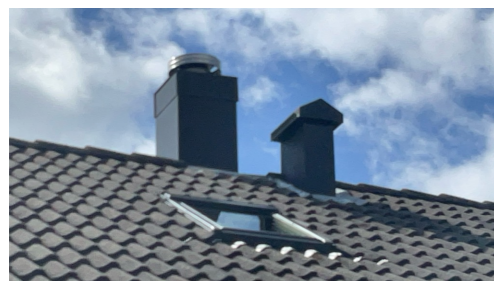
Tilstandsrapport



TG 0 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer av pvc med tre lagsglass og utvendig kledning av metall.



TG 0 Nye vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass med utvendig kledning av metall. Utvendig malt listverk og beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør formpresset og av tre malt med to lags glass. Garasje leddport av tre malt. Utvendig malt listverk og beslag.

Tilstandsrapport



TG 0 Verandadører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to og tre lags glass med utvendig kledning av metall. Utvendig malt listverk og beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og veranda bjelkelag med terrassebord. Plastfliser veranda som er underkledd med metallplater. Rekkverk av tre malt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak malt panel og malte flater. Vegger malt panel, malt vinyltapt, malte panelplater, malte flater, tre-spiller, sponplater og mur. Gulv med lamminatgulv, fliser, lakka parkett og betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong.

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.

Loft. Soverommene mot vest. Målt høydeforskjell gjennom rommene 15-18 mm, og på to meter målelengde 6-10 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken og garderobe. Målt høydeforskjell mellom gjennom rommene 15-28 mm, på to meter målelengde 15-18 mm.

Kjeller. Gang og hoved soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 10-12 mm, på to meter målelengde 6-10 mm.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvensen av skjevheter i gulv er hovedsakelig estetisk og normalt ikke merkbare, men kan påvirke møblering og fast innredninger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en peis med glass montert på fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Deler av peis omrammingen har en del sot på overflatene.

Konsekvens/tiltak

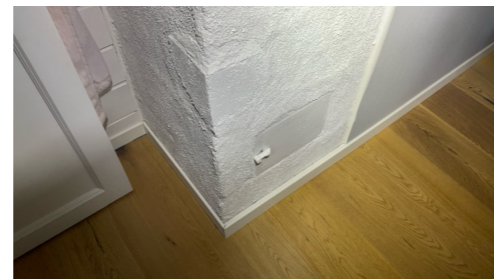
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet, da glør eller aske kan antenne nærliggende brennbart materiale.

Peisomrammingen anbefales rengjort for sot, da oppsamling av sot kan medfører luktproblematikk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da bod har åpen grunnmur i ytterhjørne mot terreng. Ingen unormale forhold eller tegn til fuktinntrekk fra grunnen.

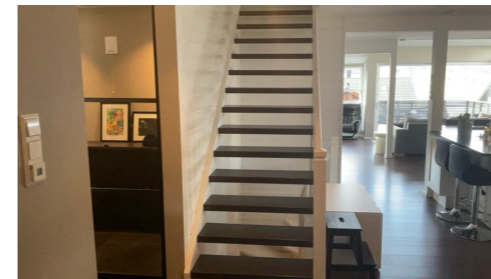


! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper og rekkverk av tre malte med åpne trappetrinn.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre og formpressede malte.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

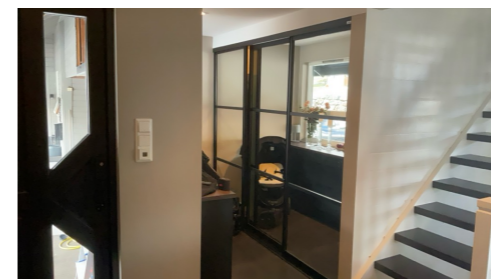
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte innerdører bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre at dørene henger ved åpning og lukking.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderob, hyller og arbeidsbenk.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mansjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres mansjett på avløpsrøret for å hindre at eventuelle lekkasjer renner lang røret inni i vegg, og medfører fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk med noe mindre avvik på fallforholdene for byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

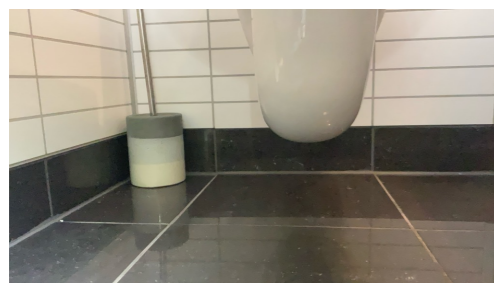
Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsoner for dusjen er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt med noe mindre fall til sluken.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, massasje dusjkabinett med boblebadekar.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bod mot våtsone for baderomsinnredningen uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i hulltakingen.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og vegger malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er flatt uten fall til sluken, lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt innredning og benkeplater med underlimt vask og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone for vasken uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i hulltakingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integriert microovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Vegg montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på raftekottet, og ikke ført over yttertak via takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufting som ikke er ført over yttertak kan medføre dårlig avrenning i avløpsrørene, og at sluker tømmes for vann og kloakkklukt oppstår.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Utedelen på varmepumpe har en del rustskader.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider tilkoblet med stikkontakt øker risikoen for varmgang i kontakt og brann, som følge av varmtvannstanken sitt jevne og høye strømbruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i enkelt gulv.

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.

Tilstandsrapport

1986

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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen på dreneringen og fuktsikring av grunnmuren er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig slemmet med murpuss og malt. Fundamenter av betong.



TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøttningsmurer av betongstein, naturstein og betong.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkordene 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Soverom med takvindu har ikke godkjent rømming. Trappetrinn og rekkverk har åpninger utover dagens krav. Trapper mangler håndlist på begge sider av trappeløpet. Radonsikring er ikke montert og radonmåling er ikke utført. Trapp veranda har ikke rekkverk montert. Forstøttningsmurer er ikke sikret med rekkverk. Usikker utførelse på brannskille mellom carport og bolig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og med åpninger i henhold til dagens forskriftskrav på alle relevante trapper, balkonger, terrasser og forstøtningsmurer for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere helserisiko for beboere.

Branncelleinndeling mellom carport og bolig bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risiko for spredning av brann.

Sikringstiltak mot ras eller skred bør vurderes og eventuelt iverksettes i henhold til kommunale og nasjonale anbefalinger, for å redusere risiko for skade på personer og eiendom.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

214 m²/214 m²

Enebolig: 6 Soverom, Stue, 2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Bod, Vaskerom, Verksted

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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 5 400 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på denne type eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvre Farkvamen 4,6150 ØRSTA 219 m ² 1986 5 sov	07-04-2026	4 790 000	5 230 000		5 230 000	23 881
2 Øvre Farkvamen 12,6150 ØRSTA 169 m ² 1965 4 sov	28-08-2024	3 950 000	4 170 000		4 170 000	21 606
3 Øvre Farkvamen 2,6150 ØRSTA 164 m ² 1986 3 sov	15-10-2025	3 850 000	3 850 000		3 850 000	20 699

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

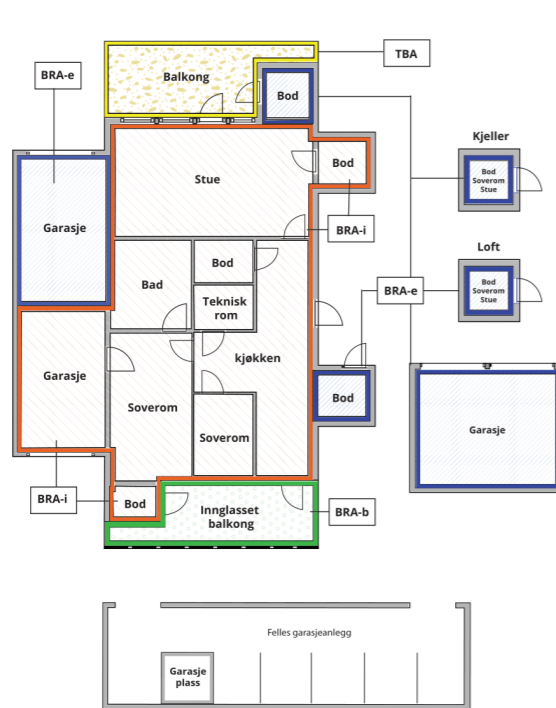
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40	4	3	43
Hovedetasje	87			87	28		87
Kjeller	87			87			87
SUM	214				32	3	217
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang		
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, bad		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, vaskerom, verksted/bod		

Kommentar

Etasjehøyde bod under carport ca. 1,90 -2,15 meter. Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 35 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Overbygget innhuk hovedetasje er bygget ut og inntatt i stue/kjøkken.

Det er bygget ny veranda.

Noe fasadeendringer ved montering av nye vinduer og dører.

Bad på loft er ominnredet til soverom.

Kjeller er omsøkt som bod og disponibelt areal, men benyttes i dag som oppholdsrom.

Åpent areal under carport er innlemmet i boligen og benyttes som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bruksendringer, utvidelse av stue/kjøkken og fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. I offentlig info for eiendommen, fremgår det ikke info om at tiltakene er omsøkte og godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Øyvind Tjervåg Iselin Eikrem	Takstingeniør Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	632		0	414.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Farkvamen 8 6150 Ørsta

Hjemmelshaver

Saure Karl Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Øvre Farkvamen i Ørsta.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Farkvamen med planidentifikasjon: RTK-8109 . Reguleringformål konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat terrassert og skrående sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med forstøttningsmurer av betong, betongstein og naturstein, singel, belegningsstein, hekk og plenarealer. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda med planidentifikasjon: 2012007.Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommuneplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita matrikkelkart - rapport			Gjennomgått		Nei
Ambita kart			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS	03.02.2009		Gjennomgått		Nei
Skjøte			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Reguleringsføresegner			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Kommunedelplan Ørsta sentrum - Hovdebygda			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Brann og feierrapport			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
E-post eier info vedlikehold mm			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Egenerklæring

Øvre Farkvamen 8, 6150 ØRSTA

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Farkvamen 8	Øvre Farkvamen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

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.

15 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Saure, Karl Erik

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ombygging og innvendige arbeider (2011) Kort tid etter overtakelse i 2011 ble det gjennomført en omfattende innvendig ombygging av underetasjen. Tiltak: • Ombygging av tidligere boder/disponibelt areal til to soverom, bad og vaskerom • Nytt komplett røropplegg på bad og vaskerom • Flisarbeid på bad og vaskerom • Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging • Nytt kjøkken med innredning og hvitevarer

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TF Bygg Frank Vatne, ØB rør Morten Ose, Anleggservices Daniel Bjørkedal, Elektroservice Vegard Myklebust

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny altan med nedfelt Jacuzzi

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2018

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny entre/gang med varmekabler, fliser, gips i tak og vegger, downlights i tak. (2018). Elfa-garderobe, sjenk og skyvedør kjøpt i 2023. o Utført av Tomrer1. o interior fra Dale på garderobe og innredning med tørkeskap o arbeid og materiell. • Elfa-garderobe på soverom/kjeller • Tidligere bad på loft omgjort til soverom • Ny vedovn med brannmur og fliser i 2019.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murbygg as, Tomrer 1, Elektroservice, . Innvendige forbedringer og romendringer (2018–2019)

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstell**
2023

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Montert Elfa garderobe med skyvedør og kommode/skuff fra Dale Vindu.

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstell**
2023

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Dette var en større teknisk og bygningsmessig oppgradering av boligen, særlig rettet mot vestvegg (værsiden). Tiltak: • Utskifting av vinduer og dører, inkl.: o Skyvedør o Takvinduer o Vinduer helt til monnet • Ny kledning på vestvegg • Tilpasninger av konstruksjon og montering • Betydelig forbedring av lufting på kledning og limtred Utført av: Dahle Vindu & Interior AS

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dale Vindu as

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstell**
2024

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Øvrige arbeider og oppgraderinger (2023–2026) Tiltak: • Utvidet parkering og ny asfalt på nordsiden • Nytt isolert betongdekke i carport • Isolert bod/verksted under carport • Nytt dusjkabinett på bad i hovedetasje • Totalrenovering av loftstue og tre soverom • Nye integrerte hvitevarer • Montering av elbillader • Overflateoppussing av kjeller

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tomrer 1, Anleggsservice as, Landbruksbygg, Elektroservice As , Tiltak As.

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstell**
2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Dette var en større teknisk og bygningsmessig oppgradering av boligen, særlig rettet mot vestvegg (værsiden). Tiltak: • Utskifting av vinduer og dører, inkl.: o Skyvedør o Takvinduer o Vinduer helt til monnet • Ny kledning på vestvegg • Tilpasninger av konstruksjon og montering • Betydelig forbedring av lufting på kledning og limtred Utført av: Dale Vindu & Interior AS

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dale Vindu

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Ja, det gjelder området under carport.
Dette ligger ikke i selve boligen, men under carport, og forholdet er nå fullt utbedret.
Det er etablert nytt isolert betongdekke med fall utover og teknet med derbigum, slik at konstruksjonen nå er tett. I tillegg er boden under carport isolert i taket (over tidligere betongdekke) og oppgradert.
Etter disse tiltakene er det ikke registrert fuktproblemer, og området fremstår nå tørt og i god stand.
- 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
- 10.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging fra 2011- 2026. Elektroservice på alt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektroservice

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Det er ikke kjent feil eller lekkasjer i roranlegget.
Det kan ved lengre perioder uten bruk forekomme at vannlåsen på badet i hovedetasje tørker ut. Dette er normalt og løses ved å fylle på vann.
Avløpet fra kjøkkenet har en løsning med noe begrenset fall på en del av strekket, noe som kan medføre behov for periodisk rensing ved belastning (for eksempel fett i avløpsvann). Rørsystemet er vedlikeholdt med rens, og det er ikke registrert skader eller funksjonsfeil.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2011

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt kjøkken med innredning med tilhørende avløpsrør. Blendet avløp på bad på loft omgjort til soverom. Rør ligger tilgjengelig om en ønsker å bygge om soverom til bad igjen på loftet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Øb Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Service på varmepumpe, 2026 fjernet ene varmepumpen i kjeller, bruker ikke varme i kjeller etter vi fikk varmekabler i hele kjelleren. Nye fuktstyrte avtrekksvifte fra bad og vaskerom i kjeller.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektroservice as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Kan se noen små sprekker her og der, har fylt inn betongtetning der jeg har observert.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ny Vedovn som beskrevet over fra Malia monter av Murbygg.
As

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Limtred på vestvegg (værvæggen) vegg som ikke har hatt god utluft er nå renovert i 2023 til ca 0,45 millioner for å unngå dette fremover. Limtredet er skjult inne i kledding med god lufting. Dale Vindu ordnet dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2011

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kort tid etter overtakelse i 2011 ble det gjennomført en omfattende innvendig ombygging av underetasjen. Tiltak: • Ombygging av tidligere boder / disponibelt areal til to soverom, bad og vaskerom • Nytt komplett røropplegg på bad og vaskerom • Flisarbeid på bad og vaskerom • Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging • Nytt kjøkken med innredning og hvitevarer Utført av (helt eller delvis): • TF Bygg • ØB Rør • Elektroservice • Anleggsservice AS

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

• TF Bygg • ØB Rør • Elektroservice • Anleggsservice AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg har selv søkt om utvidelse av terrasse og arealutnyttelse under terrassen. Dette ble godkjent i 2023. Tiltakene ble ikke



gjennomført.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 21888419

Egenerklæringsskjema

Name: **Karl Erik Saure** Date: **2026-05-15**

Identification
 Karl Erik Saure

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Karl Erik Saure 15/05-2026 11:15:13 BankID OIDC High



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260127

Adresse: Øvre Farkvamen 8, 6150 ØRSTA

Betegnelse: GNR 14, BNR 632 AKSJENR: 931000403 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 19.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no