Håkonsgata 6 B

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Håkonsgata 6 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

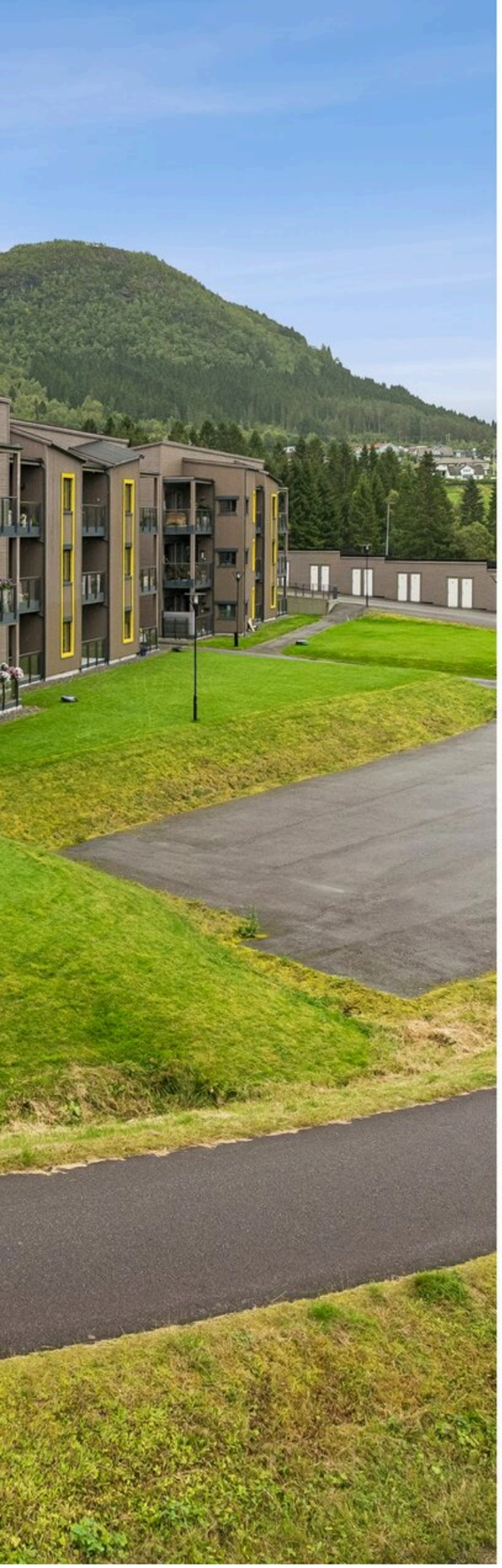
Planskisse

26

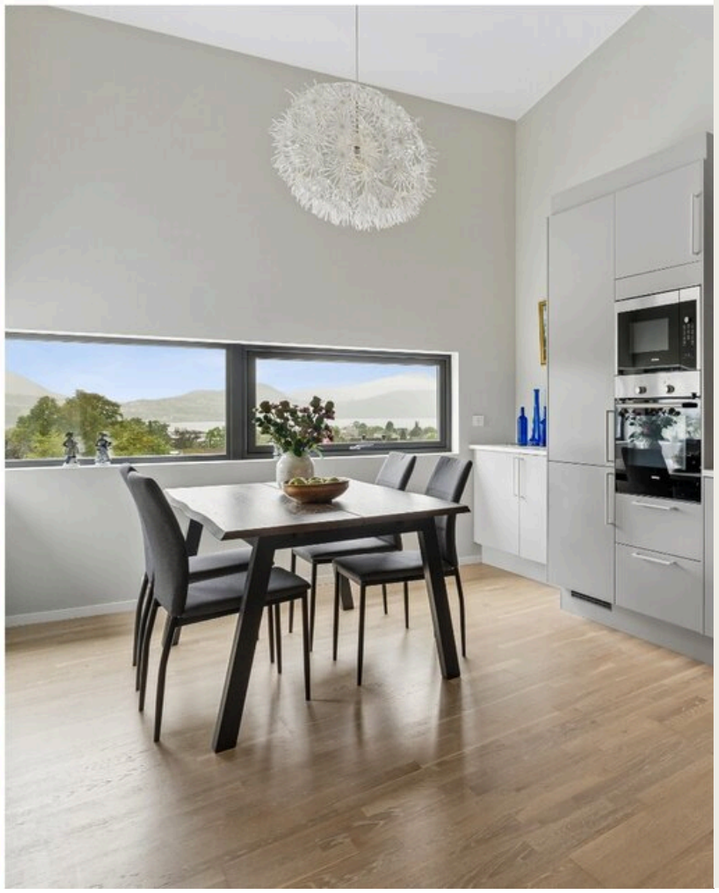
Om eigedomen

32

Tekniske dokument







Velkommen til

Håkonsgata 6 B

Velkomen til Håkonsgata 6 B – ei lys og innbydande toppleilegheit i Engeset Panorama, med flott utsikt over Ørsta og fjella kring bygda. Her bur du i eit attraktivt område med gode soltilhøve, nærbutikk like ved og gangavstand til sentrum.

Heis og trappefri tilkomst gjer kvardagen enkel. Inne møter du ei open stove- og kjøkenløysing med store vindauge som slepper både lyset og utsikta inn. Frå stova går du rett ut på den overbygde terrassen – ein fin stad for morgonkaffien eller ei roleg stund ute.

Leilegheita har to soverom, flislagt bad og eit praktisk vaskerom/teknisk rom/bod. Vassboren golvvarme i gang, stove og kjøken gjev behageleg komfort. Parkeringsplass i carport og eiga utvendig bod følgjer med.

Ein innbydande heim for deg som ønskjer å bu lettvint og sentralt, med utsikt og nærleik til det du treng i kvardagen.

Velkomen til visning.

Håkonsgata 6 B

Prisantydning	3 650 000
Omkostningar	92 340
Bruksareal	79 m²
BRA-I	73 m²
BRA-E	6 m²
TBA	8 m²
Soverom	2
Etasje	3
Eigedomstype	Leilegheit
Tomteareal	6 107 m²
Byggjeår	2017



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

&KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Store vindauge slepper lyset og utsikta inn i stova. Herfrå går du rett ut på terrassen.





Flott overbygd balkong med utgang frå stove/kjøken.

Solrik beliggenheit og flott utsikt over sentrum, mot fjorden og dei mektige fjella ikring









Ekstra takhøgde på kjøkenet gjev god romkjensle

Moderne og pent kjøken med mykje skap og skuffeplass.

God plass til stor spisestue på kjøkenet.







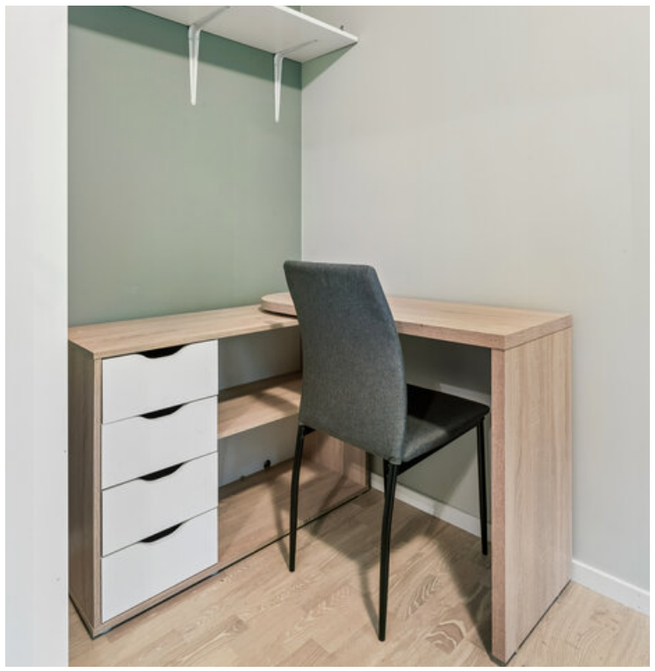
Stilreint, moderne og pent badl.



Badet har flislagde veggar og golv, dusjhjørne og vegghengt toalett.







Det er 2 soverom med god storleik i leilegheita.

Høg kvalitetskjensle i leilegheita med mellom anna listefrie overgangar og vindaugskarmar.







Eit praktisk vaskerom med plass til klesvask og oppbevaring.



Romleg entré med god plass til sko og ytterklede.



Overbygd svalgang fram til inngangsdøra. Heisen gjev trappefri tilkomst til etasjen.



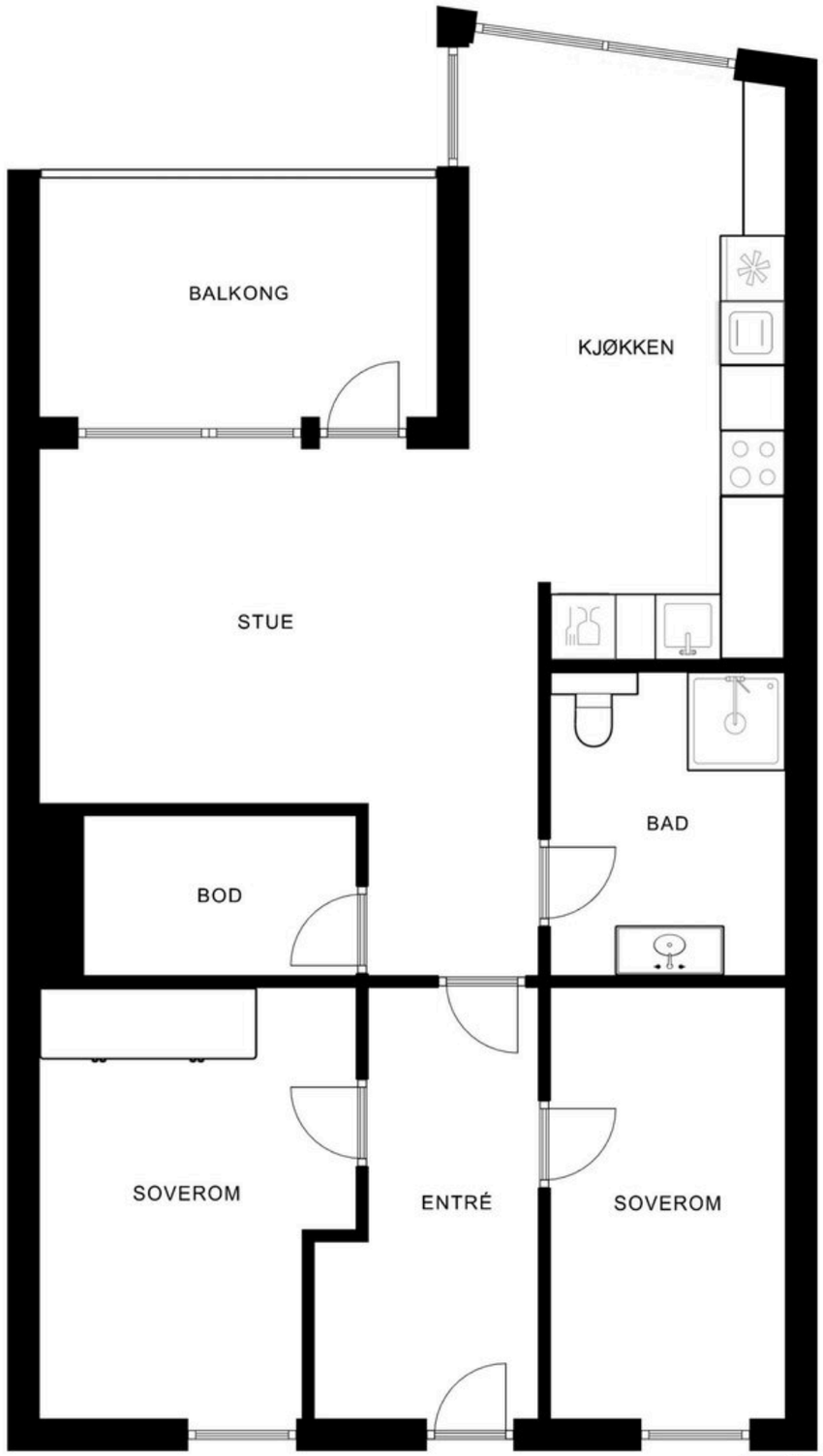
Leilegheita disponerer ei eiga utvendig sportsbod.



Parkering under tak i felles carportanlegg.

Engeset Panorama ligg i eit attraktivt område, med nærbutikk og gangavstand til Ørsta sentrum.
Velkomen til visning

Planskisse



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

Om eigedomen

Innhald
Leilegheita ligg på eitt plan i 3. etasje og inneheld gang, bad, to soverom, open stove- og kjøkenløysing og vaskerom/teknisk rom/bod. Eitt av soveromma er innreidd med arbeidsplass i tillegg til seng.
Frå stova er det utgang til overbygd terrasse på 8 m². Det følgjer med utvendig bod på 6 m² og parkeringsplass på om lag 13 m² i felles carportanlegg.

Standard
Lys og moderne leilegheit frå 2017 med gjennomgåande parkett i opphaldsromma, måla gipsflater og listefrie overgangar mot tak og vindauge. Den opne stove- og kjøkenløysinga har store vindauge og utgang til terrasse.
Kjøkenet har glatte frontar, laminatbenkeplate og integrerte stikkontaktar. Utstyret omfattar kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeomn, mikrobølgjeomn, komfyrvakt og vassstoppsystem.
Badet har flislagde veggar og golv, vegghengt toalett, dusjhjørne og innreiing med heildekkjande servant. Vaskerom/teknisk rom/bod har vinylbelegg med oppbrett, opplegg for vaskemaskin og sluk.

Areal
Totalt bruksareal: 79 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 6 m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 8 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet ligg i sameige, burettslag, aksjesal e.l., vil desse areala normalt ikkje vere eigde av bustaden, dei er berre disponerte på salstidspunktet. Arealet kan til dømes omdisponerast av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgd.

Sjå vedlagd tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areala er målte opp av bygningssakkunnig og ikkje kontrollerte eller målte opp av eigedomsmeklar. Areala er oppgjevne i samsvar med NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygningar.

Beliggenheit
Leilegheita ligg sentralt og attraktivt til på Engeset i Ørsta. Her er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule, nærbutikk og handels- og servicetilboda i Ørsta sentrum. Turområde ligg òg i nærleiken.

Tilkomst
Eigedomen har lett tilkomst frå offentleg veg. Trappefri tilkomst med heis.

Parkering
Leilegheita har ein plass i felles carportanlegg i tillegg til at det er godt med felles parkeringsplassar/gjesteplassar på fellesareal.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) frå tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
Ingen TG3

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Svalgang
-Utvendig > Andre utvendige forhold
-Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv
-Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom/teknisk rom/bod > Overflater gulv

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Byggjemåte
Leilegheit i bustadblokk oppført i 2017. Ytterveggane er i bindingsverk med liggjande og ståande trekledning og fasadeplater ved svalgangen.
Vindauga har trekarmar og 3-lags glas. Balkongen har trebjelkelag, asfaltmembran, terrassebord og glasrekkverk. Sjå tilstandsrapporten for nærare skildring av byggjemåte og teknisk tilstand.

Tomt
Felles eigedomstomt på 6107 m².
Tomta er pent opparbeidd med asfaltert innkjørsle og biloppstillingsplassar. Opparbeidd med noko plen.

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg føre ferdigattest datert 17.06.2019 for 27-mannsbustad og garasjeanlegg. Godkjende og byggjemelde teikningar er lagde fram og samsvarer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk
Felles varmeanlegg forsyner seksjonane med varmtvatn og golvvarme. Det er vassboren golvvarme i gang, stove og kjøken. Leilegheita har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjonar og VVS
Vassleidningar av plast som røyr-i-røyr og synlege avløpsrøyr av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles varmeanlegg for varmtvatn og golvvarme. Elektrisk anlegg frå 2017 med automatsikringar. Bygget har felles brannvarslingsanlegg.

Utrekna totalpris
Prisantyding kr 3 650 000,-

I tillegg til prisantydinga og eventuell fellesgjeld kjem følgjande kostnader:

91 250,,- (Dokumentavgift)

545,,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 742 340,- Totalpris inkl. kostnader og fellesgjeld

Det ovanfor nemnde føreset at eigedomen vert seld til prisantydinga, og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Felleskostnader
Kr 2 600,- per månad.

Felleskostnadene omfattar:
vatn, avløp, varmtvatn, vassboren golvvarme, snørydding og drift av sameiget.

Felleskostnadene vert fastsette av styret, normalt for eitt år om gongen. Ved behov kan styret auke felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Vatn og avløp vert fakturert samla til sameiget og er inkludert i felleskostnadane.

Eigedomsskatt: kr 9 962 per år for 2026.

Renovasjon: kr 5 324 per år inkl. mva. for 2026. Leilegheita er tilknytt eit nedgrave felles avfallsanlegg. Renovasjonsgebyret kjem i tillegg til felleskostnadane.

Faste kostnadar
Fellesugifter, eigedomsskatt, renovasjon, innboforsikring, straumforbruk og liknande.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr 889 524,00.
Sekundær formuesverdi kr 3 558 097,00.
Gjeld for likningsåret 2024.

Oppgjeven formuesverdi er basert på siste tilgjengelege fastsette formuesverdi frå Skatteetaten. Årstalet viser kva inntektsår verdien er knytt til, og endeleg formuesverdi kan avvike. Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden vert nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad vert normalt verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere med verdien av bustaden og gjeldande regelverk. Sekundærbustad vert verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Frå inntektsåret 2026 er det teke i bruk ein ny berekningsmodell for bustadverdiar, og endeleg formuesverdi kan difor avvike frå oppgjeven verdi.

Sameiget
Leilegheita høyrer til Engeset Panorama. Sameiget har 27 seksjonar. Sameigebrøken er 1/27, jf. grunnboksutskrifta.
Bruksrettar følgjer seksjoneringsdokumenta og vedtektene til sameiget.

Regulering
Eigedomen ligg i område regulert til konsentrert bustadbygging.

Veg, vatn og avløp
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg og er knytt til offentleg vassforsyning og avløpsnett via private stikkleidningar.

Rettar og hefte
Eigedomen vert overdrege med dei rettane og pliktene som følgjer av grunnboka og eventuelle offentlege føresegner. Eventuelle tinglyste servituttar, erklæringar og rettar som går fram av grunnboka, og som etter sin art skal følgje eigedomen, vert overtekne av kjøpar. Pengehefte som er etablerte som tryggleik for lån eller andre plikter seljar har, vert innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

Eigedomen vert såleis overdrege fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som uttrykkeleg er opplyste å skulle følgje eigedomen.

Det er tinglyst hefte på eigedomen. Kjøpar overtek berre dei servituttane, erklæringane og rettane som går fram av grunnboka, og som etter sin art eller etter uttrykkeleg avtale skal følgje eigedomen.

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

Dnr. 798792, tgl. 05.09.2016 - Seksjonering
SNR: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 27

Dnr. 488351, tgl. 02.06.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 488351, tgl. 02.06.2016 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servituttar eldre enn frådelingsdatoen og eventuelle arealoppføringar som kan ha noko å seie for denne matrikkeleininga, vert det vist til avgjevareigedomen. Slike dokument er normalt ikkje innhenta i samband med salet.

Lausøyre og tilbehør
I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Lista gjeld med mindre anna er særskilt opplyst i salsoppgåva. Dersom noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøkenet med. Alt lausøyre og utstyr som følgjer med, vert overdrege utan garantiar utover eventuell attverande leverandørgaranti. Kjøpar må rekne med at det kan vere hol og merke etter innreiing eller utstyr som ikkje følgjer med.

Om salsoppgåva
Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar, gjevne til bygningssakkunnig og eigedomsmeklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, eventuell forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom den fullstendige salsoppgåva med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene eller gjerda som fysisk er sette. Dagens bruk og nemning av rom kan avvike frå det som opphavleg vart byggjemeldt eller godkjent. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Bodgjeving
Vi oppmodar alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før dei gjev bod. Alle bod og bodaukar skal gjevast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagd å hente inn gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bod kan formidlast til seljar. Det blir opplyst om at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og at det ved aksept av bod er inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman, er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytte til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte GI BUD-knappen på heimesida til eigedomen. Eventuelle bodaukar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå systemet til meklar. Alle bodaukar skal stadfestast av meklar.

For at boda skal kunne handsamast og formidlast vidare skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må òg akseptere bodet skriftleg før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfristen på alle bod skal vere minst 30 minutt, og bodaukar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar er etter eml. § 6-8 (6) pålagd å kontrollere finansieringa til bodgjevarane. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvare seljar om risikoen knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Seljar kan ved vurdering av bod òg leggje vekt på andre vilkår og kjøpar sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har noko å seie for handelen. Etter at eigedomen er seld, vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Det blir gjort merksam på at bodgjevar òg vil vere den som står som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert, ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjons-/andels-/aksjebustad vil forretningsførar normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding blir normalt send frå meklar til forretningsførar same dag som bodaksept.

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

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

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

Salsvilkår
Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar blir rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta, kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar blir oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig før dei gjev bod. Kjøpar som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkyndig før det blir lagt inn bod.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt i ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkjast enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som gjer utbetring nødvendig, er innanfor det kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minst 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, blir eigedomen seld «som han er», og ansvaret til seljar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje blir rekna som forbrukarar.

Standardkontrakten til eigedomsmeklar inneheld mellom anna føresegner om at seljar ved vesentleg mishald har rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig sal av fast eigedom er regulert av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva ligg tilstandsrapport frå takstmann og nabolagsprofil.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod. Ta gjerne kontakt med meklar dersom du ønskjer eigne kopiar av dokumenta.

Alle innhenta og kontrollerte dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Det vert gjort merksam på at Kragset & Partners sine standard kjøpekontraktar vert nytta i handelen, dersom ikkje noko anna vert avtalt før handel har kome i stand.

Handsaming av personopplysningar
Det vert gjort merksam på at føretaket handsamar personopplysningar, og at all handsaming skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket handsamar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Personopplysningar kan verte delte med offentlege styresmakter i den utstrekning det er nødvendig, og med verksemder som leverer tenester knytte til gjennomføringa av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på heimesida til føretaket.

Eigar
Eigar er Åms autoriserte trafikkskole as.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Adressa til eigedomen er Håkonsgata 6 B.
Matrikkelen til eigedomen: gnr. 16, bnr. 213, snr. 14 i Ørsta.
Sameigebrøk: 1/27.

Oppdragsnummeret vårt er 196260161.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar, og følgjande er avtalt:
Provisjon: 1,6 % av salssummen inkl. mva.
Tilrettelegging: kr 12 900,- inkl. mva.
Oppgjershonorar: kr 6 500,- inkl. mva.
Grunnbok og elektroniske tenester: kr 1 500,- inkl. mva.
Marknadspakke standard: kr 19 900,- inkl. mva.
I tillegg kjem direkte utlegg, mellom anna eigarskiftegebyr til forretningsførar, meklarpakke frå kommunen og tinglysingsgebyr. Alle prisar er inkl. mva.

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

Tekniske dokument

Håkonsgata 6B

Nabolaget Mosmarka/Mo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

ASKO Linje 342	2 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	6 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 4 min

Skoler

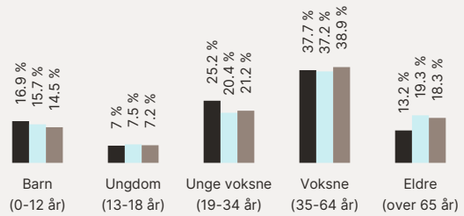
Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	10 min 1 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	14 min 10.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Krokedalen barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Kvitveisen barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.7 km
Mosmarka barnehage (0-6 år) 97 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Ørsta	2 min
Kiwi Meieribygget Ørsta	13 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

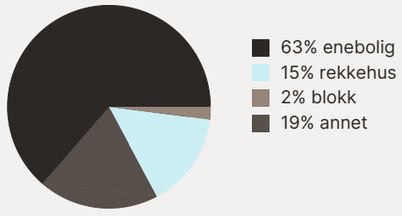
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Vikemarka skule Aktivitetshall, fotball	12 min 1 km
Ørsta stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 1.1 km
Aktiv trening Ørsta	16 min
Topp Trening Ørsta	20 min

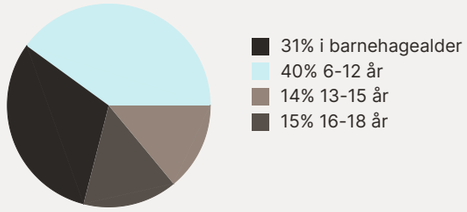
Boligmasse



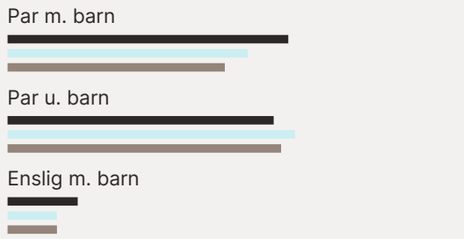
Varer/Tjenester

ALTI Ørsta	18 min
Apotek 1 Ørsta	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



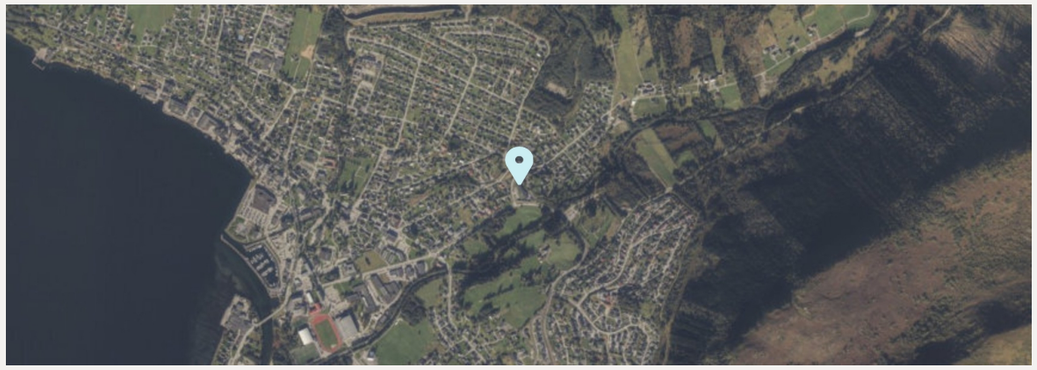
Familiesammensetning

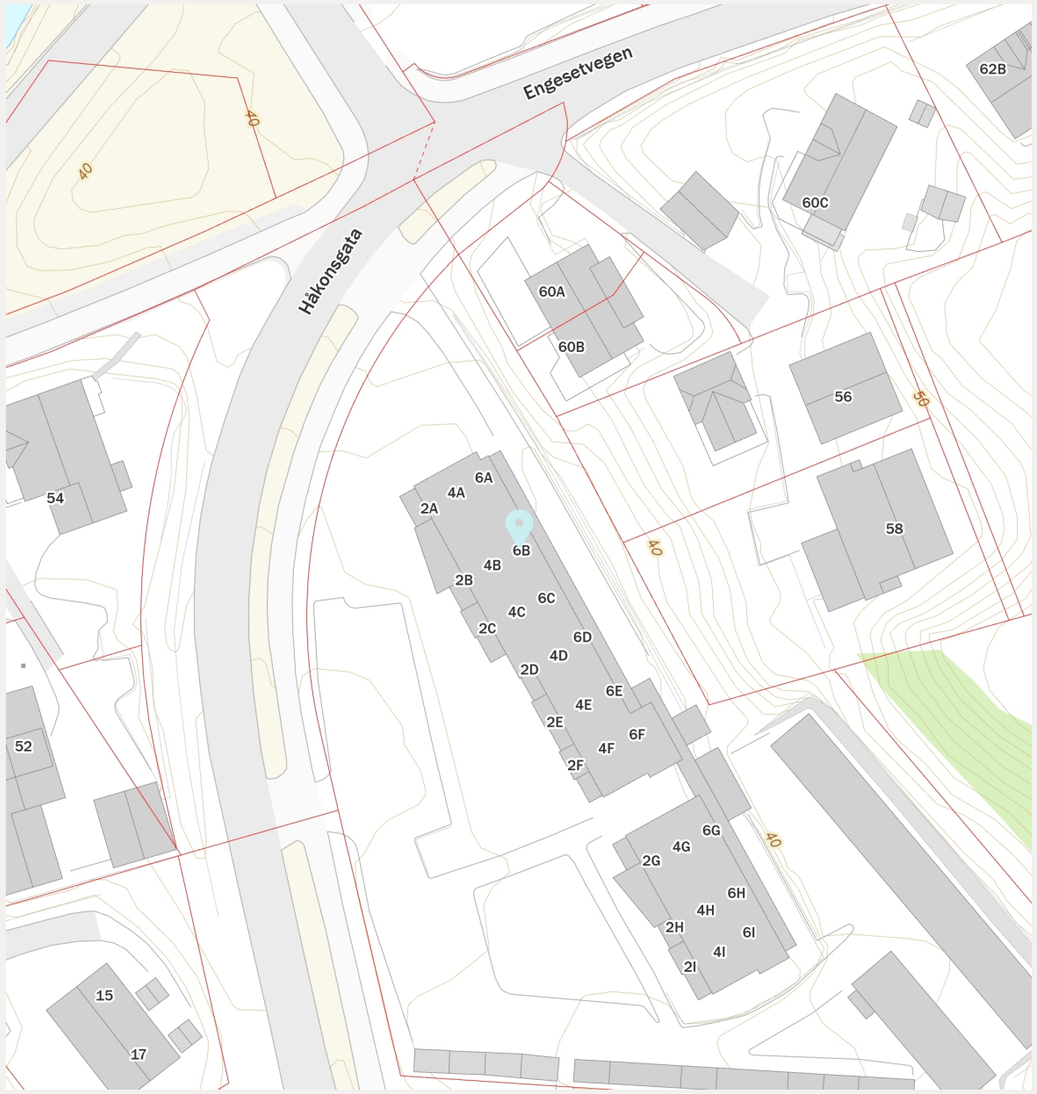


Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
ØRSTA kommune
gnr. 16, bnr. 213, snr. 14

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22622-1038 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ8732

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Birte Folkestad **Vår ref:** TBV-26-234

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

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

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

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

Rapportansvarlig

Birte Folkestad
Uavhengig Takstingeniør
birtefolkestad@gmail.com
971 40 652

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Seksjon/leilighet med 2 soverom i leilighetsbygg oppført i 2017, med tilhørende parkering i carport og utvendig bod i eget bygg. Leiligheten er på ett plan i tredje etasje, ferdigstilt i 2017.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 1 (TG1), I tillegg er det registrert to bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2) i selve leiligheten som indikerer mindre avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det kan oppstå behov for tiltak.
Videre to TG2 på fellesdeler av bygget i form av manglende vedlikeholdsplan på fellesdeler av bygget og råteskader på tresøyler langs svalgang.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av asfaltmembran fra byggeår (sveisepapp) og er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Undertakstekking er av ukjent type.

Synlige takrenner og nedløp er av aluminium, og er ført ned i rør. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsvurderingen er derfor begrenset til konstruksjonens alder samt observasjoner fra underliggende etasje. Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Ved svalgang/inngangsdør er det fasadeplater.

Seksjonen har trevinduer med 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert ytterdør mot svalgang med kodelås og malt balkongdør i tre med 3-lags glass, fra byggeår.
Seksjonen har balkong med tilkomst fra stue. Konstruksjonen består av trebjelkelag og tekking med asfaltmembran, med terrassebord over. Balkongen har glassrekkverk

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i leiligheten er det gulv av lys 3-stav eikeparkett i alle oppholdsrom fra byggeår. Vegger og himling er utført med malte gipsplater med listefri utførelse i overgang vegg/tak og vindu.
Seksjonen har etasjeskille av trebjelkelag.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i seksjonen er utført med flislagte vegg- og gulvflater og malte gipsplater i himling. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Vaskerom/teknisk rom i seksjonen utført med vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegg og malte gipsplater på vegg og i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I benkeplata er det integrerte stikkontakter. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er flexit kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap på vaskerom/bod.
Innvendige synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Aggregat er plassert på vaskerom/teknisk rom.

Det er felles varmeanlegg som forsyner alle seksjonene i sameiet med varmtvann og gulvvarme. (Det er opplyst fri bruk av varmtvann som del av felleskostnadene).
Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken.
El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Bygningen er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg for seksjonene. Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom/teknisk rom i den aktuelle seksjonen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	3 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

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

Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Felles carportanlegg

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

Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Bod i fellesbygning

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

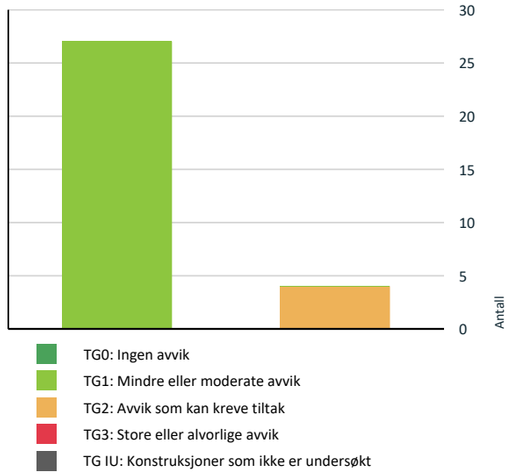
Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

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

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.

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 2017, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 2008 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 2010 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Svalgang Gå til side

Det er registrert råteskader i nedkant på samtlige støtter, som følge av fuktopptak over tid.

Vedlikehold og utbedring av dette tilhører fellesdeler på bygget. Konferer eventuelt sameiet.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det ble registrert bomlyd/hulromslyd ved banking på fliser i området ved dør og delvis inn på gulvflaten.
Det er ikke foretatt kontroll av samtlige fliser på badet, og omfanget av forholdet er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom/teknisk rom/bod > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er registrert støv i ventilasjonskanalene. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og bør rengjøres for å opprettholde et godt inneklima. Gå til side

Det elektriske anlegget er opplyst etablert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført kontroll av anlegget etter dette. Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som ledd i normalt vedlikehold og kontroll.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Takstseksjonen har normal standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltmembran fra byggeår (sveisepapp) og er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Undertakstekking er av ukjent type.
TG er derfor gitt utfra alder og type materialer.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Synlige takrenner og nedløp fra byggeår er av aluminium, og er ført fra taket i utvendige synlige rør ned til bakken.
(Innspeksjonsluke for løvutkast på svalgang, her var det litt normal lekkasje.)

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsvurderingen er derfor begrenset til konstruksjonens alder samt observasjoner fra underliggende etasje. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til avvik eller forhold som indikerer avvik i takkonstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Ved svalgang/inngangsdør er det fasadeplater.
Det er kun ytterveggene tilhørende seksjonen som er undersøkt.
(Utvendig vedlikehold av fasade tilhører fellesdeler for sameiet.)

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Seksjonen har trevinduer med 3-lags glass, fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert ytterdør mot svalgang med kodelås og malt balkongdør i tre med 3-lags glass, fra byggeår.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Seksjonen har balkong med tilkomst fra stue. Konstruksjonen består av trebjelkelag og tekking med asfaltmembran, med terrassebord over. Balkongen har glassrekkverk.



TG 2 Svalgang

Beskrivelse

På baksiden av blokken/leiligheten er det felles åpen svalgang med terrassedekke med stålrekkverk og tresøyler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i nedkant på samtlige støtter, som følge av fuktopptak over tid.

Vedlikehold og utbedring av dette tilhører fellesdeler på bygget. Konferer eventuelt sameiet.

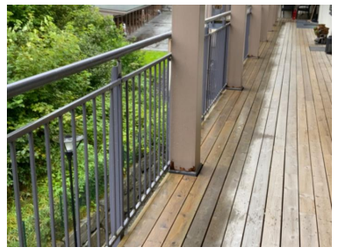
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede støtter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre sikkerhetsrisiko.
Vedlikehold og utbedring må håndteres av sameiet, da dette gjelder fellesdeler.

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Se vedtekter for ansvarsfordeling for vedlikehold fellesdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at vedlikehold ikke blir utført i tide, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

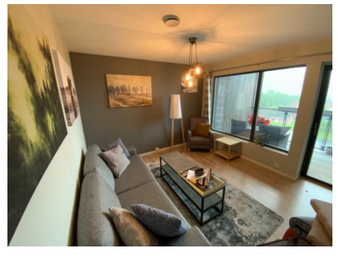
Beskrivelse

Innvendig i leiligheten er det gulv av lys 3-stav eikeparkett i alle oppholdsrom fra byggeår.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlingsflater er fra byggeår og er utført med malte gipsplater med listefri utførelse i overgang vegg/tak og vindu.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Seksjonen har etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på to av rommene. Det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport

Stikkprøvene ble utført på kjøkken der det var 4mm på 2 m og 7 mm høydeforskjell gjennom rommet, og i stue der det var 4 mm på 2 m, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører, fra byggeåret.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i seksjonen er fra byggeår og er utført med flislagte vegg- og gulvflater og malte gipsplater i himling. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene, men badene ble bygget i regi av utbygger og det foreligger ferdigattest på bygget.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malte gipsplater i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist, med jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert bomlyd/hulromslyd ved banking på fliser i området ved dør og delvis inn på gulvflaten. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige fliser på badet, og omfanget av forholdet er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å overvåke området med bomlyd, og vurdere ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget.
Bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan gi økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det var synlig slukmansjett i sluk under klemring, hvilket indikerer at det er lagt membran/tettesjikt på gulvet.



Det var synlig slukmansjett i sluk under klemring, hvilket indikerer at det er lagt membran/tettesjikt på gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

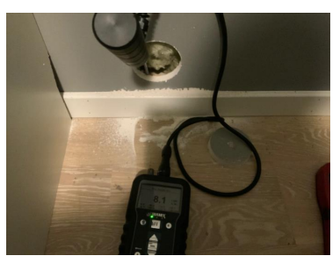
(Mye støv rundt ventil og inni røret på badet, se ventilasjon.)

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak servant, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8,1%, som vil si tørt treverk.



Tilstandsrapport

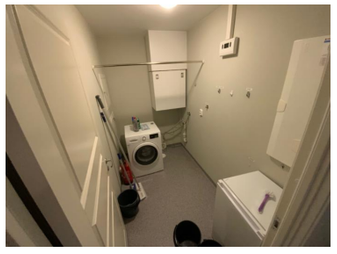
3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom i seksjonen utført med vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegg og malte gipsplater på vegg og i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk, fra byggeåret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene, men badene ble bygget i regi av utbygger og det foreligger ferdigattest på bygget.



3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger og himling med malte gipsplater.

3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegger, men ikke ved dørterskel. Rommet har ingen varmekilde og gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et vaskerom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det bør også etableres en terskel slik at det kan anlegges oppbrett på belegg mot døråpning, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende fall og oppbrett er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på gulv og omkringliggende bygningsdeler.

Som et kompenserende tiltak kan det vurderes å montere lekkasjevarsler på gulvet med automatisk stopp på vanntilførsel til vaskemaskin, dersom etablering av oppbrett blir utfordrende å få til. Det er mulig å utvide eksisterende vannstoppsystem på kjøkkenet med en ekstra sensor på gulv i vaskerom bak vaskemaskinen, for eksempel.

3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og sluket er av plast. Det er ikke etablert vanntett sjikt på vegger. Høydeforskjellen fra

Tilstandsrapport

toppen av sluket til toppen av membran ved dør er 0 og gulvet er flatt.



3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6 %, som vil si tørt treverk.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

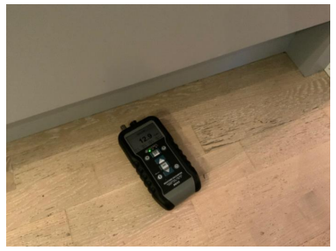
Beskrivelse

På kjøkkenet er det overflater fra byggeåret. Vegg- og himlingsoverflater er av gips, og det er parkett på gulvet.

Leiligheten har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, fra byggeåret. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator, fra byggeår.

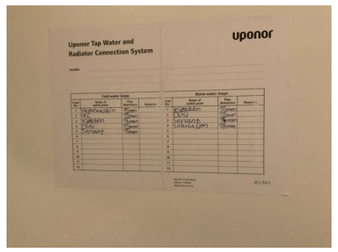
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeår og er besiktiget i rørskap på vaskerom/bod.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert støv i ventilasjonskanalene. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og bør rengjøres for å opprettholde et godt inneklima.

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ut fra det ble registrert mye støv rundt avtrekksventil i badet så tilrår vi på generelt grunnlag og alder at en får foretatt en rens av ventilasjonskanaler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles varmeanlegg som forsyner alle seksjonene i sameiet med varmtvann og gulvvarme. (Det er opplyst fri bruk av varmtvann som del av felleskostnadene). Tankene/anlegget tilhører fellesarealer og er derfor ikke nærmere undersøkt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet via vannbåren varme i gang, stue og kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det elektriske anlegget er opplyst etablert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført kontroll av anlegget etter dette. Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som ledd i normalt vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Innhent om mulig dokumentasjon på gjennomført kontroll. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Manglende jevnlig kontroll og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler i det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg for seksjonene. Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom/teknisk rom i den aktuelle seksjonen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert støv i ventilasjonskanalene. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og bør rengjøres for å opprettholde et godt inneklima.

• Det elektriske anlegget er opplyst etablert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført kontroll av anlegget etter dette. Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som ledd i normalt vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra det ble registrert mye støv rundt avtrekksventil i badet så tilrår vi på generelt grunnlag og alder at en får foretatt en rens av ventilasjonskanaler.

• Innhent om mulig dokumentasjon på gjennomført kontroll. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Manglende jevnlig kontroll og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler i det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Felles carportanlegg



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Parkering i felles carportanlegg, oppført med støpt ringmur, pulttak konstruksjon med papptekking og bindingsverksvegger med utvendig liggende malt bordkledning.
Tilstandsrapporten gjelder kun for selve leiligheten.

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

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



Bod i fellesbygning



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod i felles bygning fra 2017, oppført med støpt betongplate med oppkant, uisolert bindingsverk med utvendig liggende malt bordkledning.
Innvendige delevegger kledd med OSB-plater. Bygningen har pulttakkonstrukjson med tekking av papp. Malt ytterdør av tre.
Boden har innlagt lys og strøm.
Tilstandsrapporten gjelder kun for selve leiligheten.

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/73 m²

Leilighet i boligblokk: Gang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Felles carportanlegg, Bod i fellesbygning
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 550 000**

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

Leiligheten er en del av Engeset Panorama som er et moderne leilighetsbygg, med sentral og attraktiv beliggenhet. Det er gangavstand til barnehage, barne-, og ungdomsskole, videregående skole, og handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum. Turområder og nærbutikk i umiddelbar nærhet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkonsgata 6B ,6153 ØRSTA 73 m²	2017	2 sov	25-10-2022	3 550 000	**3 500 000**		3 500 000	**47 945**
2	Håkonsgata 6H ,6153 ØRSTA 74 m²	2017	2 sov	25-02-2024	3 370 000	**3 225 000**		3 225 000	**43 581**
3	Håkonsgata 2C ,6153 ØRSTA 71 m²	2017	2 sov	02-07-2024	2 990 000	**2 925 000**		2 925 000	**41 197**
4	Håkonsgata 4G ,6153 ØRSTA 83 m²	2017	2 sov	04-04-2024	3 400 000	**3 450 000**	1 412	3 451 412	**39 221**
5	Håkonsgata 2I ,6153 ØRSTA 74 m²	2017	2 sov	15-02-2024	2 950 000	**2 850 000**		2 850 000	**38 514**
6	Støylevegen 38B ,6153 ØRSTA 106 m²	2011	3 sov	10-06-2024	3 290 000	**3 670 000**		3 670 000	**31 913**

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.

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (2025).	Kr.		6 476
Felleskostnader for seksjonen.	Kr.		31 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	280 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligblokk	Kr.		**3 350 000**

Felles carportanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Felles carportanlegg	Kr.		**60 000**

Bod i fellesbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod i fellesbygning	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 440 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 850 000**

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

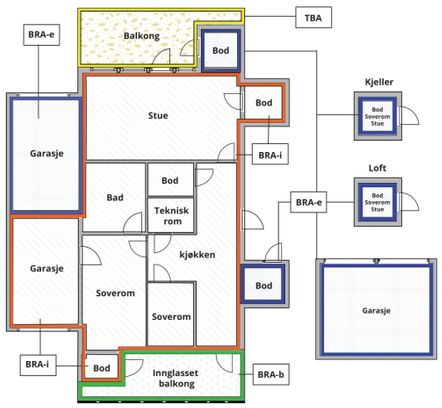
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	73			73	8
SUM	**73**				**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom/teknisk rom/bod		

Kommentar

Åpent areal er arealet til den overbygde balkongen med utgang fra stue. Areal av inngangsparti/svalgang er ikke medregnet i arealet, da det anses som et fellesareal.

I tillegg tilhører det seksjonen parkeringareal på ca. 13 m2 i felles carportanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Felles carportanlegg

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod i fellesbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Birte Folkestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	16	213		14	6107 m²	Kommunekart.no	Eiet

Adresse
Håkonsgata 6 B

Hjemmelshaver
Åm Eigedom Ii AS

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

Boligselskap
Engeset Panorama

Eierandel
1 / 27

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3. etg. i bustadsameiget Engeset Panorama.
Eiendommen er beliggende på Engeset i Ørsta kommune, med gangavstand til barnehage, barne-, og ungdomskole, videregående skole, og handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte fra offentlig vei.
Inngang til leiligheten fra svalgang i 3. etasjen via heis eller trapperom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6107 m2, opparbeidet med asfalterte kjøre-og oppstillingsplasser, hage med plen, bebygd med boligblokk med 27 seksjoner, felles carportanlegg, og boder i rekke.

Tinglyste/andre forhold

Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.
Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt/utfylt av eier. Undertegnede takstmann har derfor ingen spesielle kommentarer til denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Ikke til stede under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Sammenlignbare salg.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2026	Regulering for området.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggekost.no		Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Gnr 16 - Bnr 213
1520 ØRSTA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VEDLEGG G- HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Engest Panorama

Husordensreglar for bustadsameiget Engeset Panorama.

§ 1
Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et sameie må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden og ro i alminnelige hviletider. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Det er ønskelig at alle bidrar til trivsel for de andre sameierne og et godt sosialt miljø.

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

§ 3
Uteareal, ganger og trappehus må til enhver tid være ryddig, rene og ikke hindre fremkommelighet. Balkonger og vinduer kan brukes til risting av tepper og lufting av sengklær av beboere i 1. etasje. De øvrige skal bruke rekkverk i svalgang. Klesvask bør ikke henge til sjenanse for andre. Tørkestativ på balkong er tillatt. Lufting av sengtøy bør foretas inne på balkong, alternativt på rekkverk i svalgang eller på rekkverk i balkong for de i 1. etasje.

§ 4
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon. Herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger. All innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte eier. Dette inkluderer vannkraner, wc, vaskmaskiner og synlige rørledninger og avløpsrør.
Fett, kaffegrut og annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

§5
Volumet på radio,. TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighet mellom kl. 23,00 og 08,00.

§6
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, biloppstillingsplass eller andre fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong.

Gassflasker må oppbevares i utebod.

§ 7 Det må ikke settes opp innglassing, vindskjerm, skilt o.l. på balkong eller vegg uten styrets skriftlige godkjenning. Eventuelle levegger skal være grå.

§8
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
Hunder må alltid føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle skal det fjernes umiddelbart.

§9
Mating av fugler og eventuelle andre dyr, og matrester som etterlates utendørs er forbudt da dette forårsaker tilgrising og støy i tillegg til at det titrekker seg utøy.

§10
Søppelhåndtering må skje etter regler fra VØR. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerene må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Det skal ikke oppbevares i fellesareal.

§ 11
På sameiets eiendom kan biler og motorsykler kun parkeres på opparbeidde og tildelte parkeringsplasser. Kjøring, med unntak for av- og påstiging, og parkering med motorkjøretøy på gangstier er forbudt unntatt postlevering. Kjøring på sameiets område må foregå med stor forsiktighet og i moderat fart.

§12
Oppdages veggdyr o.l. i leiligheten skal et seriøst firma innenfor skadedyrbekjempelse og styret kontaktes umiddelbart. Seksjonseieren må dekke utgiftene for utryddelsen. Hvis skadedyr oppdages plikter alle beboerne å tillate inspeksjon.

§13
Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

§ 14
Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser gjentatte ganger og etter flere advarsler kan det iverksettes salgspålegg i henhold til eierseksjonsloven & 26.

§ 15
Unntak fra reglene må ha styrets skriftlige godkjenning. Styret må i enkelte tilfeller vurdere om saker er av en slik art at de må avgjøres i sameiermøte.

Egne notater Håkonsgata 6 B

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260161
Adresse: Håkonsgata 6 B, 6153 ØRSTA
Betegnelse: GNR 16, BNR 213, snr 14 i ØRSTA kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 10.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

kragseteigedom.no