

Starevegen 1

innhold

04

Velkommen til Starevegen 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

64

Planskisser

66

Om eighedomen

74

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Starevegen 1

Ein moderne og tiltalende einebustad med særpreg og idyllisk utemiljø. Solrik og familievenleg beliggenheit på attraktive Vallabøen.

Her bur du i rolege omgjevnadar, og samstundes med gangavstand til barnehage, skule, daglegvare og sentrum med alle servicetilbod. Flott tur- og friområde rett utanfor inngangsdøra.

Bustaden er mykje modernisert i seinare tid og framstår som gjennomtenkt, lys og moderne. Gode bukvalitetar og praktiske løysingar gjer dette til ein bustad der heile familien kan trivast!

Gode parkeringstilhøve med romsleg asfaltert innkøyrsløp og carport rett ved inngangspartiet.

Eit idyllisk, velstelt og gjennomtenkt uteområde som skapar ei god og triveleg atmosfære til eigedomen, med romsleg hage, store terrasser, fine sitjeplassar og lun utestove.

Må sjåast! Velkomen til visning!

Starevegen 1

Prisantydning	4 950 000
Omkostningar	5 074 840
Bruksareal	189 m²
BRA-I	176 m²
BRA-E	13 m²
TBA	90 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	1 139 m²
Byggeår	1972



Kontakt våre meglere



Emilie Bjørdal Ose
Eigedomsmeklar MNEF
+47 473 08 726
emilie@kragseteigedom.no



Johnny Kragset
Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF
+47 975 15 940
johnny@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Tiltalende einebustad med særpreg

Med 4 romslege soverom, to gode bad, separat vaskerom, romsleg stove, eiga tv-stove, smarte oppbevaringsløyser og stor triveleg hage, er dette ein flott familiebusstad!

Bustaden er mykje modernisert i seinare tid med m.a. nye bad og vaskerom, nytt kjøkken og oppgradert el-anlegg.

Solrik og familievenleg beliggenheit med nærleik til skule, barnehage og flott tur- og friområde.

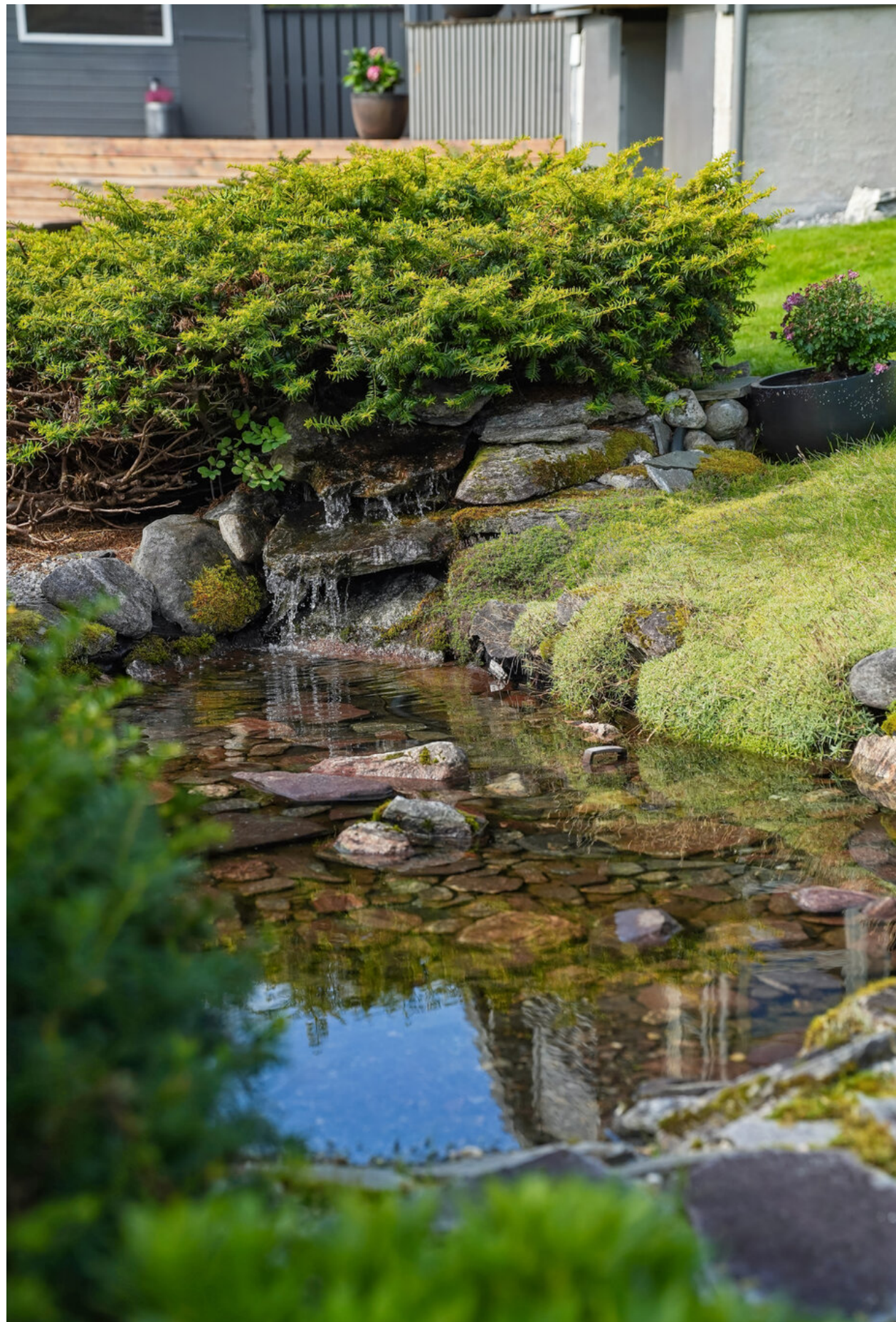
Gode bukvalitetar og praktiske løysingar gjer dette til ein bustad der heile familien kan trivast!



Arkitektteikna
einebustad med flott
utemiljø i attraktivt og
barnevenleg område



Idyllisk og pent opparbeida utemiljø med romsleg hage, fine sitjeplassar, dam, hekk mot nabo, frukttre og flott prydbeplantning.



Spisebord, solstolar, grill, trampoline og barnebasseng
- her får du plass til alt!

Eit idyllisk, velstelt
og gjennomtenkt
uteområde som
skapar ei god og
triveleg atmosfære



Attraktiv tilkomst

Kort og enkel tilkomst frå offentleg veg, med romsleg asfaltert innkøyrslé og parkering like ved inngangspartiet.

Carport i direkte tilknytning til overbygd inngangsparti - her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad!

Inngangspartiet er pent opparbeida med skiferheller, som gjev eit stilfullt og lunt uttrykk.

Gode boder i fin nærleik til inngangspartiet, med praktiske hyller, arbeidsbenk og rikeleg med lagringsplass.

Her ligg alt til rette for orden og system, med god plass til oppbevaring av reiskapar, sykklar, turutstyr, ski og anna sesongutstyr.





Innbydende entré med skyvedørgarderobe med speilfrontar og gode oppbevaringsløyser



Separat vaskerom i direkte tilknytning til entréen

Velkommen inn!

Romsleg vaskerom

Eit romsleg vaskerom er strategisk plassert i direkte tilknytning til entréen - flott familievenleg kvardagsløysing som gjer det enkelt å ta hand om våte støvlar og ytterklede.

Gjennomtenk løysing med plass til både vaskemaskin og tørketrommel i behageleg arbeidshøgde - ein detalj som gjer klesvasken enklare og meir komfortabel.



Godt med skaplass
legg til rette for orden
og system



Kjøkkenet er i open løysing med stova, men samstundes tilbaketrekt. Planløysinga gjev ei kjensle av eit open rom, samstundes som arbeidsfunksjonane på kjøkkenet blir skjerma.

Lys og romsleg stove

Store vindaugsflater slepp inn
mykje lys og gjev ei god romskjensle.

God plass til stor sitegruppe som rommar heile familien.

Stilfull vedovn vert eit blikkefang og fint midtpunkt i rommet.
Vedovnen gjev både varme og stemning - perfekt for både kalde
kveldar og rolege morgonar.



Stove og kjøkken utgjør
saman eit tiltalende
opphaldsrom med
fleire soner



Utgang frå stova til stor terrasse og hageområdet.

Stor solrik terrasse

Frå stova er det direkte tilkomst til romsleg terrasse med fleire plan.

Terrassen er lun og fint skjerma med hekk mot nabo.

Her er det god plass til fleire sitjegrupper, spisebrd, solsenger, grill, badebasseng og meir.

Om sommaren vert terrassen og uteområdet ei fin utviding av stova.

Royalimpregnert dekke.



Sommarstemning!



Kjøkkenøya og peisen fungerer som ein arkitektonisk romdelar mot stova og gjev kjøkken og stove eit eksklusivt uttrykk.



Kjøkken og spisestove, gjennomtenkt og unikt!



Hjartet i bustaden
med plass til dei
gode augneblinka
- heilt unikt og
ulikt alt anna du
har sett

Stilfullt kjøkken

To parallelle kjøkkenbenkar gir god arbeidsflate, sikrar ein klassisk perfekt arbeidstrekant og gjev rikeleg med skuffeplass.

Integrerte kvitevarer med: steikeovn, micro og oppvaskmaskin.

Brei induksjonstopp, store gode skuffer med god oppbevaringsplass og romsleg kjøkkenøy gjev kjøkkenet "det lille ekstra".

Glasplater i sprutsoner beskyttar veggene og gjer det enkelt å halde reint.

Fin tilknytning til spisestovesone gjer det enkelt å halde samtalen gåande med middagsgjestane under matlaginga eller kunne bistå i lekselesinga medan middagen står i omnen.



Lyst og moderne kjøkken med god skuffe- og benkeplass



I enden av kjøkkenet opnar rommet seg opp på ein heilt fantastisk måte. Her er peisen midtpunktet, med spisebordet vakkert plassert i framkant. På kvar side slepp store vindauger naturen og lyset inn i rommet.



Frå spiseplassen har du eit nydeleg utsyn til ei flott utestove.
På motstående side er ei eiga dør som leiar ut til terrassen og det frodige uteområdet.

Herleg terrasse og idyllisk utemiljø

Den herlege terrassen har plass til store selskap og hyggjelege stunder.

Det romslege uteområdet med terrasse og plen har god plass til variert utemøblement. Spisebord, solstolar, grill, trampoline og barnebasseng - her får du plass til alt!

Epletre og plommetre gjev deg
moglegheit til å hente desserten rett frå hagen.

Koseleg leikestove i tilknytning til terrassen. Roleg sitjekrok der ein kan trekkje seg litt tilbake, hobbyrom eller leikarhytte for dei yngste i heimen?





Her kan ein nyte både solstrålar, utsikt og sosialt samvær med vennar og familie.



Frå spiseplassen
har du utsyn til det
som kanskje vert
favorittrommet
ditt i bustaden:

Ei lun og flott
utestove som
viskar ut grensa
mellom inne
og ute

Lun uestove

Utestova er utstyrt med flislagt golv, store vindauge og skyvedører i glas.

Stova ligg fint omkransa av den grøne hagen.

Utsynet mot den vesle dammen som er laga til er flott og beroliggande.

Når kveldsmørket fell på og lysa vert tende, forvandlast uestova til eit nydeleg og stemningsfullt blikkfang, både innanfrå hovedhuset og når du sit her inne.

God plass til sitjegruppe - den perfekte staden å samle familiemiddagen, arrangere hageselskap eller invitere vennar over på lange sommarkveldar.



Her ligg alt til rette for
høg trivsel!



Tv-stova ligg i direkte tilknytning til to av soveromma - ei kjekk løysing som kan gje ei eiga avdeling for ungdomen i huset?



Med 4 soverom,
to gode bad,
separat vaskerom,
romsleg stove,
eiga tv-stove og
stor triveleg hage,
er dette ein flott
familiebustad!

Her ligg alt til rette for ein familievenleg kvardag

Det er to bad i bustaden - ei god løysing som legg godt til rette for eit familievenleg og effektivt kvardagsliv.

Begge bad ligg i fin tilknytning til soveromma.

Med dusj på begge bad slepp ein kø om morgonen - ei fleksibel og kjærkomen løysing i ein travel kvardag.





Legg merke til dobbel servant og god oppbevaringsplass!

Fire romslege soverom

Bustaden har fin planløsning med dei fire soveromma som ligg fint på rekke og rad, og med dei to bada plasserte på motsett side av gangen.

Store vindaugsflater gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle.

Soveromma er romslege med gode møbleringstilhøve.



Eit koseleg og lettmøblert soverom, perfekt som barnerom, gjesterom eller heimekontor



Stort og godt soverom

Det innerste soverommet er romsleg og har store vindauge.

Her er det plass til alt av soveromsmøblement!

Garderobeskap med skyvedører med spegl gjev god oppbevaring.
Rommet ligg i direkte tilknytning til eit romsleg garderoberom.

Garderoberommet har godt med oppbevaringsplass. Her vert det enkelt å
halde orden i ytterklede, sko og tilbehør til heile familien.

Store skyvedørsgarderober gjev eit moderne preg, samstundes som
bekledning, eigedelar og utstyr holdast skjult.





Utgang frå garderoberom til autsida av bustaden

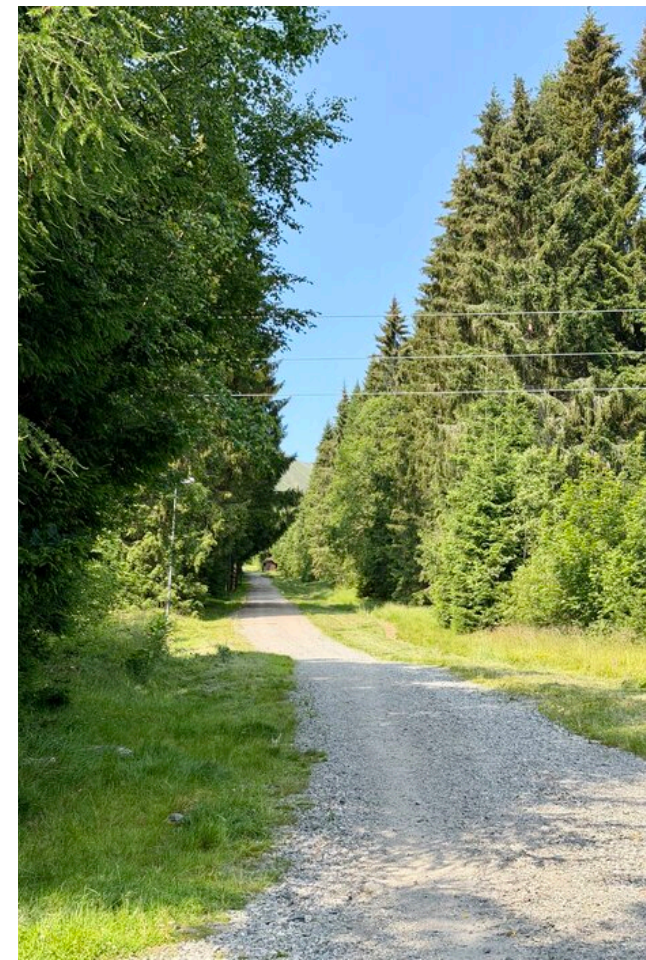


Lun og triveleg sitjeplass - den perfekte staden å nyte ein god kaffekopp eller ein sein frukost





Gode turstiar mot gapahuken i Skåla, Vallahornet, Nivane, Saudehornet m.m.



Direkte tilkomst til flotte turløyper og fjelltoppar

Flott tur- og
frimråde rett utanfor
inngangsdøra



Ta med heile familien på ein triveleg spasertur rundt Fonnvernet, med nydeleg utsikt mot sentrum, fjorden og fjella ikring

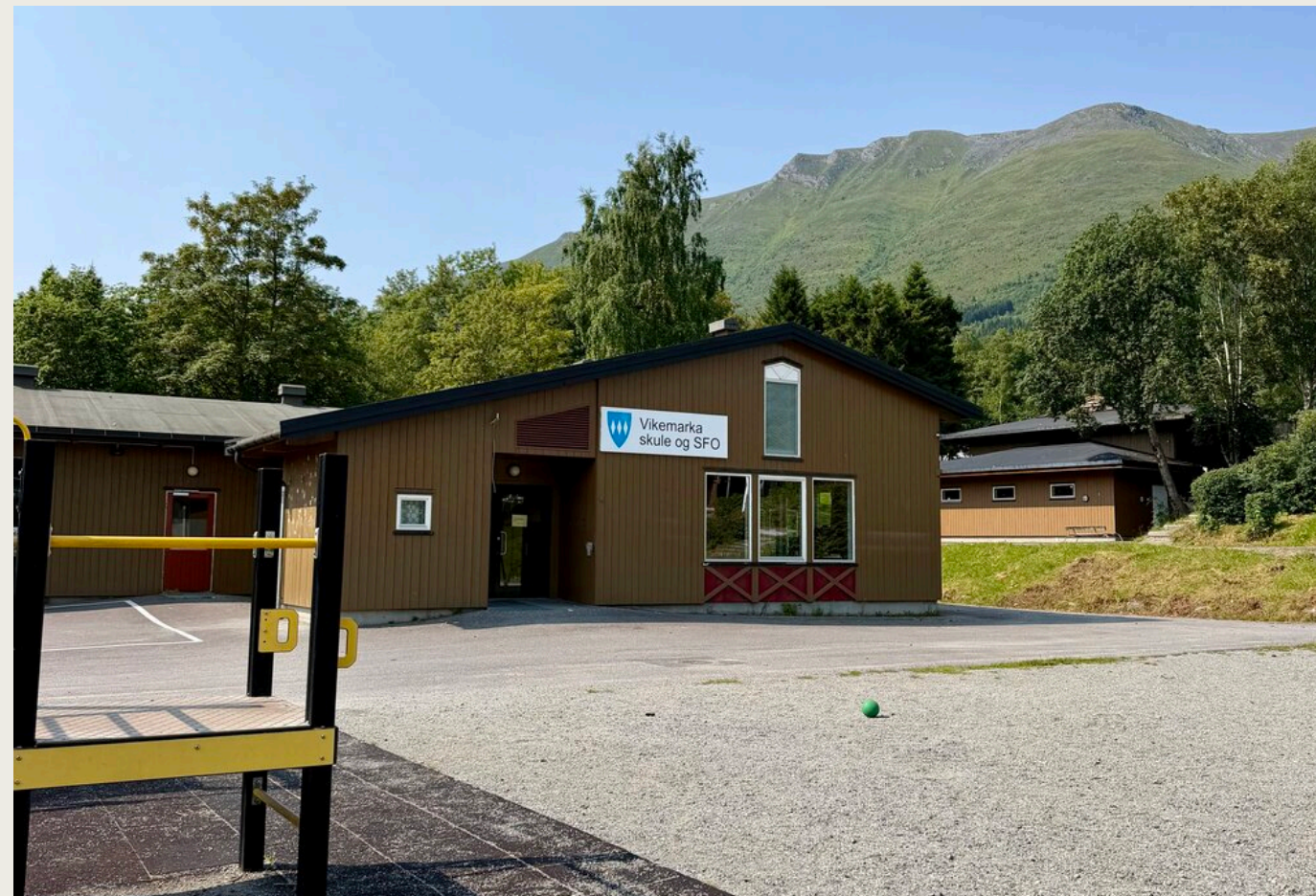
Trygt og godt!

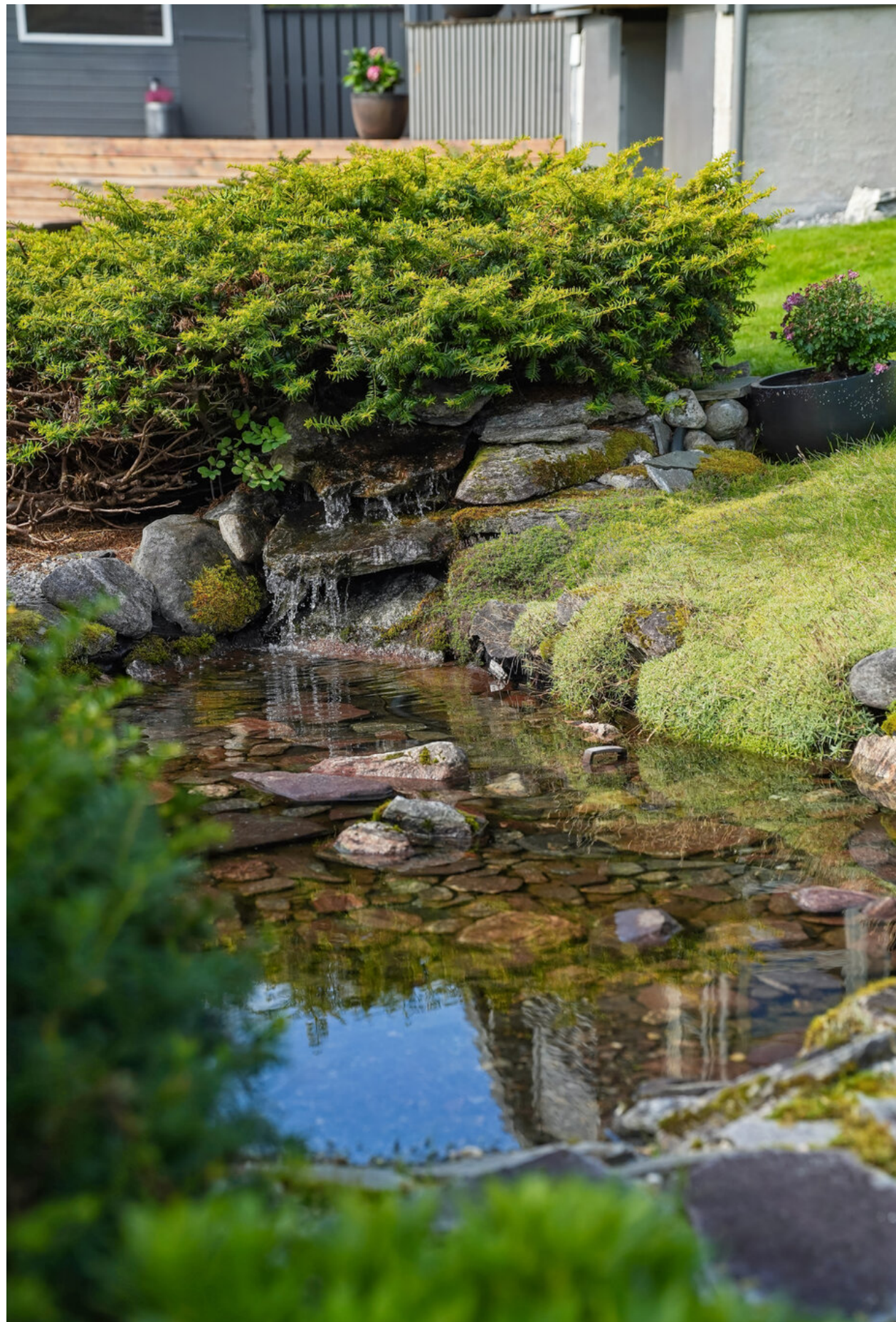
Familievenleg beliggenheit på attraktive Vallabøen, eit solrikt og roleg område med gangavstand til det meste.

Vikemarka barneskule og Krokedalen barnehage er berre ein liten spasertur frå bustaden.

Gangavstand til Ørsta sentrum med ungdomsskule, vidaregåande skule, barnehage og gode fritidstilbod.

Eit flott nærområde som byr på gleder for store og små.

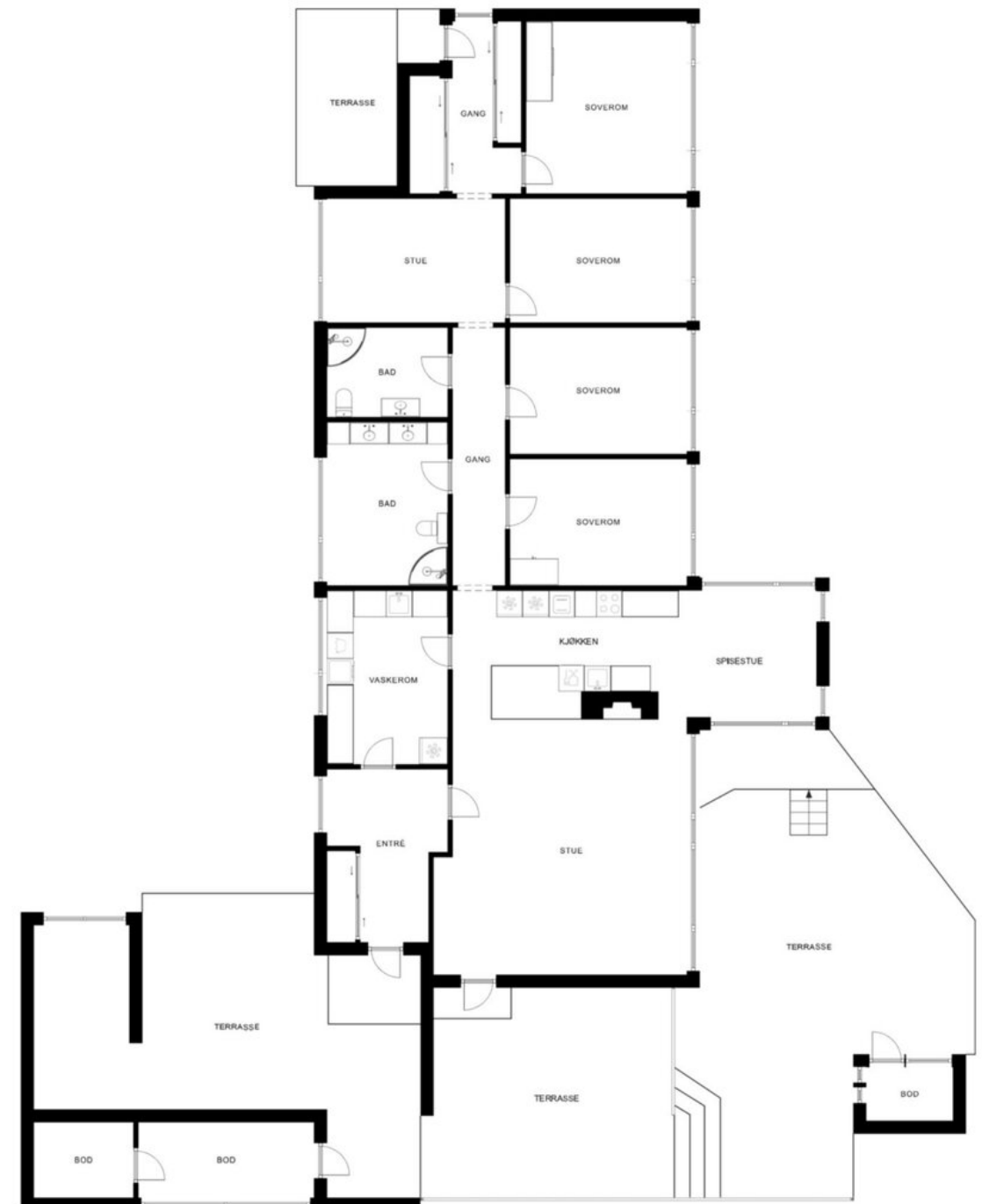
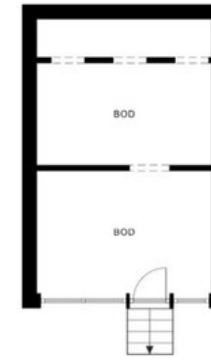




Må sjåast!
-Velkomen til visning-



Planskisser



Om eignedomen

Innhald

Moderne og tiltalande einebustad med særpreg og idyllisk utemiljø. Solrik og familievenleg beliggenheit med nærleik til skule, barnehage og flott tur- og friområde. Gode bukvalitetar og praktiske løysingar gjer dette til ein bustad der heile familien kan trivast!

Bustaden har alt på ei flate, god planløyising og inneheld: Innbydande entré, 4 gode soverom, 2 moderne bad, separat vaskerom, biinngang med fin garderobeløysing, stilfullt kjøkken med flott spisesone og romsleg stove med utgang til stor terrasse og frodig hage. Stort kryploft samt bodareal i kjellar med gode lagringstilhøve.

Carport:
Carport i direkte tilknytning til overbygd inngangsparti - her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad!

Uteboder:
Gode boder i fin nærleik til inngangspartiet, med praktiske hyller, arbeidsbenk og rikeleg med lagringsplass. Her ligg alt til rette for orden og system, med god plass til oppbevaring av reiskapar, sykklar, turutstyr, ski og anna sesongutstyr. Bustaden har også bodareal i kjellar, med tilkomst frå hagen.

Standard

Arkitektteikna einebustad med flott utemiljø i attraktivt og barnevenleg område. Her bur du i rolege omgjevnadar, og samstundes med gangavstand til barnehage, skule, daglegvare og sentrum med alle servicetilbod. Flott tur- og friområde rett utanfor inngangsdøra.

Med 4 romslege soverom, to gode bad, separat vaskerom, romsleg stove, eiga tv-stove og stor triveleg hage, er dette ein flott familiebustad!

Bustaden er oppført i 1972, men er mykje modernisert i seinare tid med m.a. nye bad og vaskerom, nytt kjøkken, oppgradert el-anlegg og tilbygg. Bustaden held fin standard og framstår som gjennomtenkt, lys og moderne.

Entré:

Attraktiv og enkel tilkomst med gode parkeringtilhøve og carport rett ved overbygd inngangsparti. Her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad! Inngangspartiet er pent opparbeida med skiferheller, som gjev eit stilfullt uttrykk. Romsleg og innbydande entré med flislagt golv og moderne fargeval. Stor skyvedørsgarderobe med spegeldører gjev god plass til oppbevaring av ytterklede og tilbehøyr.

Stove:

Lys og romsleg stove med store vindaugsflater som slepp inn mykje lys og gjev ei god romskjensle. God plass til stor sitegruppe som rommar heile familien. Stilfull vedomn vert eit blikkfang og fint midtpunkt i rommet. Vedomnen gjev både varme og stemning - perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar. Flammene gjev liv til rommet og skapar ei lun og behageleg atmosfære. Stove og kjøkken utgjer saman eit tiltalande og sosialt opphaldsrom med fleire soner. Utgang til stor terrasse med fleire plan og gode solforhold. Her er det god plass til fleire sitjegrupper, spisebrd, solsenger, grill, badebasseng og meir. Om sommaren vert terrasen og uteområdet ei fin utviding av stova.

Kjøkken:

Lyst og moderne kjøkken frå 2013 med god skuffe- og benkeplass. Integrerte kvitevarer med: steikeomn, micro og oppvaskmaskin. Ventilator frå Siemens. Plass for kjøleskap og fryseskap i full størrelse. Brei induksjonstopp, store gode skuffer med god oppbevaringsplass og romsleg kjøkkenøy gjev kjøkkenet "det lille ekstra". Downlightsbelysning og store vindauge gjev fint lysinnslepp og godt arbeidslys til matlaginga. Glasplater i sprutsoner beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint. Kjøkkenøya gjev god arbeidsflate, ekstra oppbevaring og fin sitjeplass i barløyising. Kjøkkenet er i open løysing med stova, men samstundes tilbaketrekt. Planløyisinga gjev ei kjensle av eit opent rom, samstundes som arbeidsfunksjonane på kjøkkenet blir skjerma. Fin tilknytning til spisestovesone gjer det enkelt å halde samtalen gåande med middagsgjestane under matlaginga eller kunne bistå i lekselesinga medan middagen står i omnen. Spiseplassen har god plass til stort spisebord der ein kan dekkje på til fleire.

Store vindaugsflater gjev fint gjennomgåande lys, ei god atmosfære og fin tilknytning og utsyn til det vakre hagemiljøet. Ein fin stad å nyte ein roleg frukost eller trivelege middagsbesøk. Gasspeisen gjev ei lun stemning og god varme til spisestovesona. Kjøkkenet og opphaldsrommet har fått høg prioritert og gjennomtenkte løysingar. Frukost, matpakkar, lekselesing, kvardagsmiddag, bursdagsfeiring, juleselskap og vennebesøk - her ligg alt til rette for å skape gode minner.

Stove/tv-stove:

Praktisk med eit ekstra opphaldsrom med mange moglegheiter, perfekt når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake. Rommet er i dag nytta som tv-stove. Skyvedør mot stove/kjøkken skapar ein ei fin avgrensing og ei eiga sone. Tv-stova ligg i direkte tilknytning til to av soveromma - ei kjekk løysing som kan gje ei eiga avdeling for ungdomen i huset?

Bad:

Det er to bad i bustaden - ei god løysing som legg godt til rette for ein familievenleg kvardag. Begge bad ligg i fin tilknytning til soveromma. Hovudbadet er romsleg og delikat med pene fliser i moderne fargeval. Badet er modernisert i 2016. Downlights i himling gjev god og behageleg belysning. Tiltalande innreiing med store skuffer. Dobbel servant og god oppbevaringsplass legg til rette for eit effektivt kvardagsliv for familien. Stort speil med innfelt belysning. Badet har vegghengt wc og dusjkabinett. Varmekablar i golv.

Bad 2:

Lys og pent bad frå 2013. Med dusj på begge bad slepp ein kø om morgonen og får ei fleksibel løysing i ein travel kvardag. Flott baderomsinnreiing med heildekkjande servant. Store skuffer og veggskap gjev god plass og gjer det enkelt å halde orden i toalettsakene. Wc. Dusjkabinett. Flislagt golv med varmekablar.

Vaskerom:

Romsleg separat vaskerom, modernisert i 2019. Pen moderne innreiing med arbeidsbenk, skyllekar og mykje oppbevaring. Gjennomtenk løysing med plass til både vaskemaskin og tørketrommel i behageleg arbeidshøgde - ein detalj som gjer klesvasken enklare og meir komfortabel. Godt med skaplass legg til rette for orden og system. Flislagt golv med varmekablar.

Soverom:

Det er 4 gode soverom i bustaden. Soveromma er romslege med gode møbleringstilhøve. Store vindaugsflater gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle. Soveromma ligg fint samla, i praktisk nærleik til baderomma.

Diverse:

Bustaden har biinngang på austsida, med praktisk garderobe med god oppbevaringsplass. Store skyvedørsgarderober gjev eit moderne preg, samstundes som bekledning, egedelar og utstyr holdast skjult. Her vert det enkelt å halde orden i ytterklede, sko og tilbehøyr til heile familien. Praktiske og romslege uteboder i tilknytning til garasjen, med hyller, arbeidsbenk og rikeleg med oppbevaringsplass. Her får ein god plass til hagereiskapar, sykklar, ski, og anna sesongutstyr. Smart organisering, gode løysingar og mykje lagringsplass legg til rette for ein familievenleg og effektiv kvardag. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning frå Flexit frå 2010. Royalimpregnert dekke på terrasse.

Oppgraderingar:

Vaskerom oppgradert i 2019. Hovudbadet vart modernisert i 2016, medan bad nr. 2 var tatt i 2013. Leikestove på terrassen er oppført i 2015. Nytt sikringsskap i 2013. Kjøkkenet er modernisert i 2013. Hovudytterdør og verandadør er frå 2013. Utestova er oppført i 2010. Tilbygg kjøkken i 2008. Taktekking var utskifta i 2000. Tilbygg mot aust i 1983.

Overflater

Golv:
Laminat og fliser.

Veggar:
Trepanel og malte plater.
Fliser på hovudbad.
Baderomsplater på bad 2.

Himling:
Himlingsplater.
Mdf-panel i himling på bad 2.

Beliggenheit

Særs attraktiv og barnevenleg beliggenheit på Vallabøen. Kort gangavstand til skule og barnehage med Vikemarka skule og Krokedalen Barnehage like ved. Fine solforhold og gangavstand til Ørsta sentrum med alle servicetilbod. Flott tur- og friområde rett utanfor inngangsdøra, med gode turstiar rundt Fonnvernet, mot Skåla, Vallahornet, Nivane, Saudehornet m.m. Her bur du i rolege og familievenlege omgjevnadar, men samstundes med kort veg til Ørsta sentrum. Her har ein gang- og sykkelavstand til alle sentrumsfasilitetar og gode aktivitetstilbod med idrettshall, stadion (Aurstad Arena), Kiwihallen og den kjekke leikeplassen og skateparken ved Ørstahallen. Bustaden er flott beliggande med eit nærområde som byd på ein aktiv kvardag for både store og små, utandørs og innandørs.

Arealer

Totalt bruksareal: 189 m²

- BRA-i: 176 m²
- BRA-e: 13 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 90 m²

Hovudetasje:

BRA-i: 176 m²

BRA-e: 13 m²

TBA: 90 m²

Kjellar/krypkjellar:

ALH/GUA: 16 m²

Loft:

ALH/GUA: 53 m²

Hagestove:

BRA-e: 10 m²

Leikestove:

BRA-e: 3 m²

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

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

Tilkomst

Kort og enkel tilkomst frå offentlig veg, med romsleg asfaltert innkøyrslle og parkering like ved inngangspartiet.

Parkering

Gode parkeringstilhøve med romsleg asfaltert innkøyrslle og carport i direkte tilknytning til inngangspartiet. Opprinnelig dobbel carport, der det i dag er etablert eit praktisk vedsjul ed lettvegg. Veggan kan enkelt fjernast dersom ein ynskjer plass til to bilar under tak.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 Store eller alvorlege avvik

- Utvendig - Takkonstruksjon carport
- Tomteforhold - Forstøtningsmur og levegg
- Tomteforhold - Oljetank

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Stort bad - Overflater golv
- Våtrom - 1. Etasje - Stort bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

- Våtrom - 1. Etasje - Stort bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Lite bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Lite bad - Overflater gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Lite bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

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

Tomt

Eigedomstomt. 1139,4 kvm.

Sørvendt og solrik tomt med særs triveleg utemiljø. Tomta er pent opparbeida med romsleg hage med plen, fine sitjeplassar, dam, hekk mot nabo, frukttre og flott prydbeplantning. Eit idyllisk, velstelt og gjennomtenkt uteområde som skapar ei god og triveleg atmosfære til eigedomen. Stor terrasse med fleire plan og gode møbleringstilhøve. Royalimpregnert dekke. Kjekk og lun utestove med store vindaugsflater og skyvedører og fin tilknyting til den frodige hagen ikring. God plass til sitjegruppe - den perfekte staden å samle familiemiddagen, arrangere hageselskap eller invitere vennar over på lange sommarkveldar. Her ligg alt til rette for høg trivsel! Det romslege uteområdet med terrasse og plen har god plass til variert utemøblement. Spisebord, solstolar, grill, trampoline og barnebasseng - her får du plass til alt! Epletre og plommetre gjev deg moglegheit til å hente desserten rett frå hagen. Koseleg leikestove i tilknytning til terrassen. Roleg sitjekrok der ein kan trekkje seg litt tilbake, hobbyrom eller leikarhytte for dei yngste i heimen?

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest, datert 05.03.1976.

Mellombels bruksløyve, datert: 20.07.1974.

Det føreligg byggemeldte og godkjendte teikningar, men desse stemmer ikkje heilt med dagens bruk. Dette gjeld m.a. endra planløysing ved soverom mot aust, tv-stove og bad. Opprinneleg bod på teikningar er i dag nytta som bad og tv-stove. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleige

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

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.

Varmekablar på bad, entré og vaskerom.

Moderne vedomn i stove, samt stilfull gassomn i

spisestovesone.

Varmepumpe.

Energikarakter: E -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
5 074 840,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Kommunale avgifter

Kr. 16 661,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 9 798,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for utvida informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi er rekvirert, men ikkje motteke.

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

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

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadføremål. For ytterlegare opplysningar om regulering, vennligst ta kontakt med meklar.

Veg, vatn og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 6437, tgl. 20.12.1988 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 73 / 208

Dnr. 3682, tgl. 02.10.1972 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver
Ørsta kommune m.fl.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Seljar har ikkje teikna bustadseljarforsikring. Utfylt eigenerklæringsskjema ligg vedlagt i salsoppgåva.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eigar

Eigar er Øyvind Ytre-Eide og Kristin Rekkedal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Starevegen 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: Gnr. 15 Bnr. 637 og Gnr. 15 Bnr. 1001 i Ørsta.

Vårt oppdragsnummer er 196260173.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt: Provisjon: 1 % av salgssum Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva. Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva. Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva. Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

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

Starevegen 1

Nabolaget Vallabøen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vallageila kryss Linje 342	4 min 0.4 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	8 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 4 min

Skoler

Vikemarka skule (1-4 kl.) 144 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Velle skule (1-7 kl.) 425 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	17 min 1.6 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	16 min 11.5 km

«Fint nabolag, fin utsikt og veldig roleg. Koselige hus og kort veg til skule, tursti, sentrum og lokal butikk.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

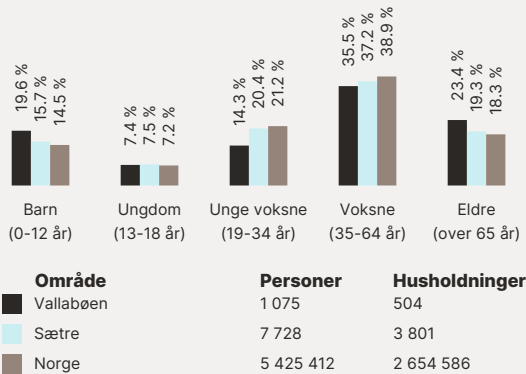


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kvitveisen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Krokedalen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Barnas Vel barnehage (0-5 år) 92 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Ørsta	7 min
Kiwi Meieribygget Ørsta	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

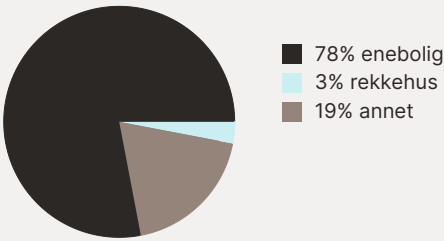
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Vikemarka skule	7 min
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
Møre folkehøgskule	15 min
Aktivitetshall	1.4 km
Aktiv trening Ørsta	16 min
Topp Trening Ørsta	18 min

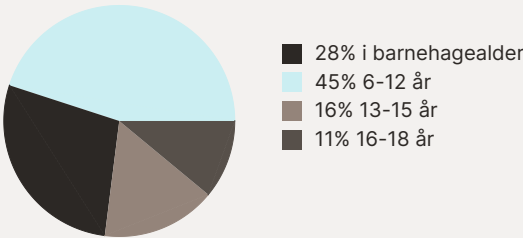
Boligmasse



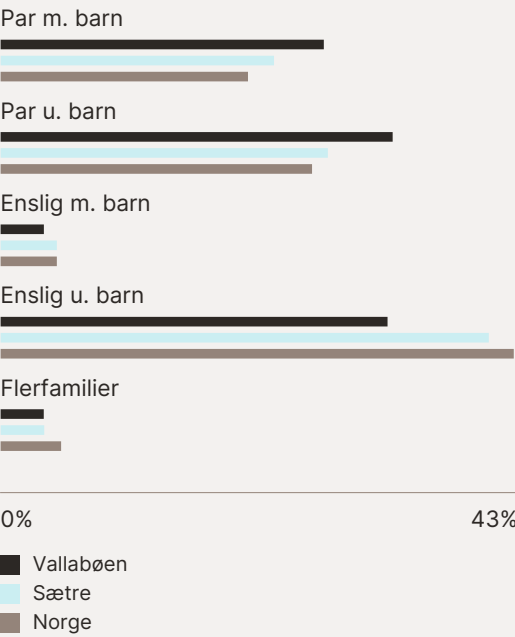
Varer/Tjenester

ALTI Ørsta	19 min
Apotek 1 Ørsta	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

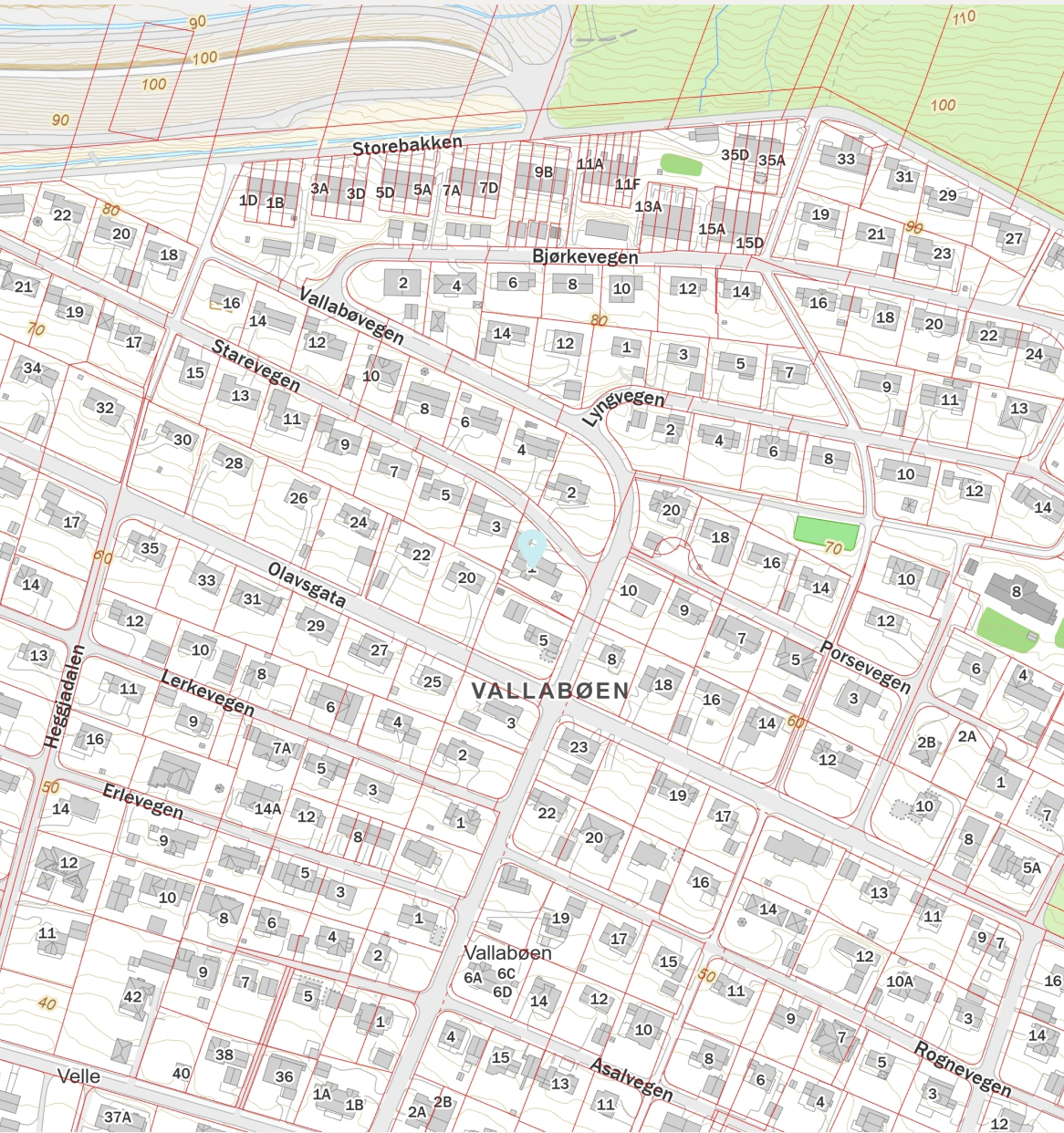


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig
Starevegen 1, 6153 ØRSTA
ØRSTA kommune
gnr. 15, bnr. 637



Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 Rapportdato: 17.09.2026 Oppdragsnr.: 22622-1047 Eiendomsverdi ref nr: JY2305
Autorisert foretak: Ose AS Sertifisert Takstingeniør: Birte Folkestad Vår ref: TBV-26-263



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, 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

Birte Folkestad
Uavhengig Takstingeniør
birte@oseing.no
971 40 652

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov

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 ivarettatt. 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Enebolig over et etasjeplan, oppført i 1972 og tilbygd på østsiden i 1983. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene, men flere bygningsdeler bærer preg av alder og slitasje. De fleste bygningsdelene har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. Videre er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedring er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet. Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig nbormale for en bolig av tilsvarende alder.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG
Taket er tekket med asfaltshingel og ble skiftet i 2000. På tilbygget på kjøkkenet er taket fra 2008. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På carport ligger det takpapp, se eget punkt. Pipekledning med plastbelagt tynnplate, og det er lagt takpapp i området over og rundt pipen.

Takrenner og nedløpsrør er av metall. Noen steder er de ført ned i rør, med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen. Andre steder er nedløpene avsluttet like under kledningen eller over terreng som på nedsiden av huset. Vindskier er av treverk. Takkonstruksjonen er et saltak av fagverkstakstoler med undergurt og skrå staver, og undertak av rupanel. På kaldtloftet er det lagt gulv i midten for lagring, og det er isolert i den horisontale delen mot etasjen under. Takkonstruksjonen har god lufting ned mot raftene. Carport ved inngangspartiet med flatt tak, oppbygd med tresperrer og limtredragere, rupanel og tekket med sveiset singelbelagt asfaltpapp.

Yttervegger over grunnmur er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er av tre med 2-lags glass og har varierende alder, da det er skiftet glass på en god del av vinduene. Noen vinduer er også skiftet. Boligen har malt hovedytterdør og verandadør fra 2013. Verandadør i kjøkkentilbygget er i malt utførelse fra 2008. I tilbygget fra 1983 er det en verandadør i malt tre med 2-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre.

Plattingene i to forskjellige nivåer på sør og vestsiden av boligen er oppført med bjelker og terrassebord av Royalimpregnert treverk med riller. På plattingen mot sør står det oppført en enkel lekehytte/putebod. Det er også en platting på østiseden av huset. Utvendig trapp i tre i tilknytning til plattinger.

INNVEDIG
Gulvoverflatene er av laminat og flis. Veggene er utført med trepanel og malte plater, og himlingen er utført med himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag over krypkjeller, fra byggeår.

Kjeller i tilbyggsdelen er oppbygd med betonggulv og vegger av

pussede og synlige lettklinkerblokker. Krypkjelleren under den opprinnelige delen av boligen har jordgulv med plastdekke.

Innvendige dører er malte fyllingsdører, i hovedsak fra 2014

VÅTROM
Vaskerom ble oppgradert i ca. 2019 og er med flislagt gulv, panelplater og plater på veggene, samt himlingsplater i tak. Rommet er innredet med benker langs to av veggene, med utsparing/opphøyning for vaskemaskin og tørketrommel, samt vask/skyllekum.

Stort bad ble oppgradert i 2016 og er med flislagte gulv- og veggoverflater, og smale himlingsplater med trestruktur i taket. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med to stk toppmonterte servanter.

Det minste badet ble oppgradert i ca. 2013 etter de overtok huset og er med flislagt gulv, baderomsplater på veggene og mdf-panel i himling. Det er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

KJØKKEN
Kjøkkenet har overflater av laminat på gulv, panel på vegger og panel i taket.

IKEA kjøkkeninnredningen er fra 2013 og er med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør er av kobber med plastkappe og er 53 år gamle. Synlige innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder. Noen rør er skiftet i nyere tid krypkjeller.

Boligen har balansert ventilasjon av typen Flexit med varmegjenvinning, fra 2010. Aggregatet er plassert på loftet. Varmepumpe skjult i veggen i tilbygg kjøkken, fra 2008. Varmtvannstanken fra 1999 på ca. 200 liter står i vaskerom.

El-anlegg med automatsikringer, ble oppgradert i 2014. Anlegget er jevnlig oppgradert opp gjennom åren etter hvert som huset har blitt puset opp og fakturaer fra disse arbeidene ble fremvist. Siste tilsyn ble utført i 2015 og alle pålegg etter denne ble rettet.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er består av løsmasser Dreneringen rundt ringmur er fra byggeår 1972 og 1983. Selve drencledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig. Hele boligedelen foruten kjellerrommet under tilbygget ligger over terrengnivå noe som er en fordel.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker fra 1972 og fra 1983 på tilbyggsdelen. Forstøtningsmur er fra byggeår er utført i betong og forblendet med skifer.



Beskrivelse av eiendommen

Oljetank fra 1972 nedgravd under inngangsparti/platting. (Denne skal bli sanert før eventuelt salg.)

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 189 m²
Totalpris 5 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger som ble byggemeldt ved oppføring av tilbygget, stemmer ikke helst med dagens bruk, selv om rominndelingen er omtrent som vist på tegning. Kontor i tilbygg er omgjort til soverom. Den komplette planløsningen viser ikke på en samlet tegning.

Boligen er i dag registrert som enebolig med to seksjoner, som ble seksjonert i 1988, dette fordi at det var en egen kontordel/næringsdel i den østligeste delen av huset tidligere, som i dag har blitt soverom. En kan her eventuelt søke om sletting av seksjoneringen hos kommunen om dette er ønskelig.

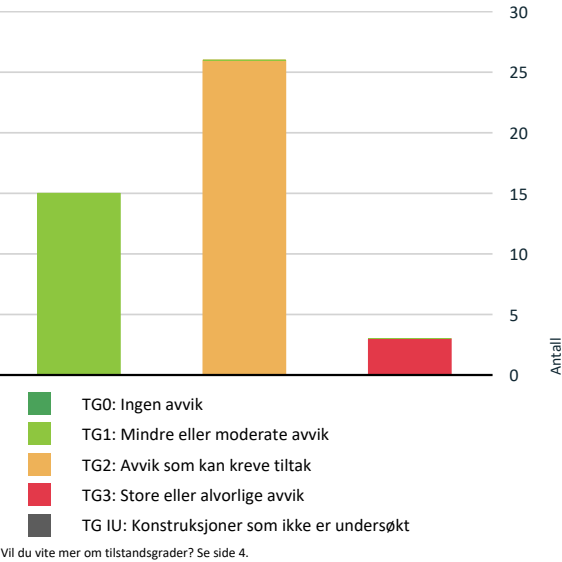
Lekehytte på platting
• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegning i byggearkivet.

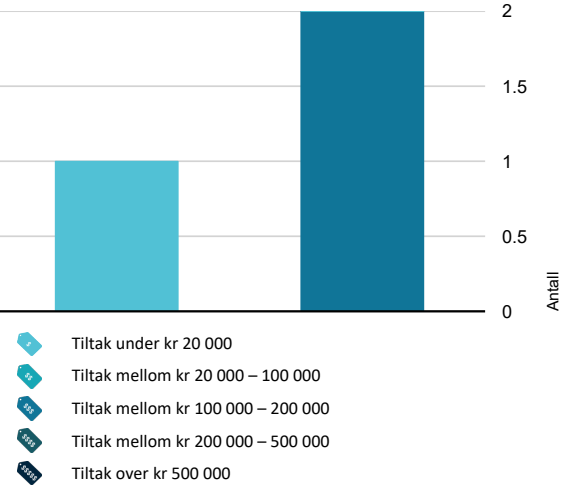
Hagestue
• Det foreligger ikke tegninger
Det finnes ikke tegning i byggearkivet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1972, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1965 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1969 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

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.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.

NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon carport [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i den øverste utvendige boden under taksluk. Det er påvist råteskader i opplegg på limtredrager ved støttemur/leveg, samt begynnende utvikling av råteskader i en fremste drager over inngangspartiet på huset. Begge plasser som følge av mangelen/dårlig beslagløsning. Takpappen på carporten er gammel og sprø, og bør skiftes ut snarlig.

Det anbefales å montere nye heldekkende gesimsbeslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmur og leveg [Gå til side](#)

På forstøtningsmuren ved platting/inngangspartiet er det løse fliser. Dette medfører økt risiko for at fliser kan løsne ytterligere, noe som kan føre til skader eller behov for utbedring. Forstøtningsmuren ved innkjørselen har store setningsskader som følge av telepåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist forstøpning nedløpsrør. Takrennene har punktvis lekkasjer, noe som kan medføre fuktskader på fasade og grunnmur dersom dette ikke utbedres. Vindskiene av treverk er værslitte.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er mangelfull kondensisolering av røret fra kjøkkenventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for kondensdannelse og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

I tillegg er røret ikke ført opp i takhatten. Det er påvist fuktskjolder i undertaket, som stammer fra en tidligere lekkasje. Det ble målt tørt trevirke ved befaringen.

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er påvist værslitt kledning på ytterveggene, og det er behov for utvendig vedlikehold.

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket og har behov for vedlikehold. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm på verandadøren i tilbygget fra 1983.

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
Det er saltutslag på grunnmur/ringmur i kjellerrom under tilbygg og i krypkjeller mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering og fuktsikring av grunnmur/ringmur.

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
Det ble registrert skader på en stubbloftsplate under vaskerommet som bør utbedres. Plastfolien på bakken begynner å bli gammel, og det må påregnes at denne på sikt må skiftes.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
Det er påvist inntreksveier for gnagere grunnet manglende sikring av ventiler i krypkjelleren, samt manglende tetting ved bunnsvill. (Det ble funnet ett musebol i krypkjelleren, jfr bilde.)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
Det er mangelfull frostisolering på enkelte av avløpsrørene i krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tekniske installasjoner > Ventilasjon[Gå til side](#)

Filteret må skiftes for å sikre god inneluftkvalitet. Det anbefales også at ventilasjonskanalene renses, spesielt med tanke på ventilasjonen fra bla. vaskerommet.
- !

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- !

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering[Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss og stein i kjellerrom under tilbygg og på ringmur i krypkjeller.

Ifølge eier ble kjellerrommet under tilbygget utgravd og innredet i etterkant av oppføringen, og det er derfor usikkert hvor dypt eventuell utvendig fuktsikring her ligger. Kjellergulvet ligger her i alle fall lavere enn nivået på terrenget i tilstøtende krypkjeller.
- !

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og løs puss på muren.
- !

Tomteforhold > Terrengforhold[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- !

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- !

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon[Gå til side](#)

Det er mye støv i avtrekksventilen fra vaskerommet.
- !

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning[Gå til side](#)

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- !

Våtrom > 1. Etasje > Stort bad > Overflater gulv[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet, her var det ikke etablert terskel.
- !

Våtrom > 1. Etasje > Stort bad > Vanntett sjikt, membran og sluk[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- !

Våtrom > 1. Etasje > Stort bad > Sanitærutstyr og innredning[Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Lite bad > Overflater, vegger og himling[Gå til side](#)

Det mangler fuge/tetting på plateender og i overgangen mot skinnen.
- !

Våtrom > 1. Etasje > Lite bad > Overflater gulv[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- !

Våtrom > 1. Etasje > Lite bad > Vanntett sjikt, membran og sluk[Gå til side](#)

Det er påvist manglende tetting på plateender og i fugen i overgangen mellom veggplater og skinne. Dette medfører risiko for at fukt kan trekke opp i platene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav[Gå til side](#)
- !

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- !

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- !

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Eneboligen har normal standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
1983	Tilbygg	Eneboligen tilbygd mot øst
1988	Seksjonering	Seksjonering til næringsseksjon.
2008	Tilbygg	Tilbygd kjøkken
2013	Modernisering	Kjøkken modernisert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel og ble skiftet i 2000. På tilbygget på kjøkkenet er taket fra 2008. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

På carport ligger det takpapp, se eget punkt.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser ca. årstall for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes at taktekingen nærmer seg slutten av forventet levetid, og det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

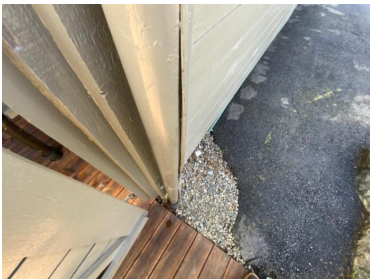
Beskrivelse
Pipekledning med plastbelagt tynnplate, og det er lagt takpapp i området over og rundt pipen.

Takrenner og nedløpsrør er av metall. Noen steder er de ført ned i rør, med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen. Andre steder er nedløpene avsluttet like under kledningen eller over terreng som på nedsiden av huset. Vindskier er av treverk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er påvist forstsprengte nedløpsrør.
 - Takrennene har punktvis lekkasjer, noe som kan medføre fuktskader på fasade og grunnmur dersom dette ikke utbedres.
 - Vindskiene av treverk er værslitte.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i grunnmur og kjeller. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
 - Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningen.
 - Lekkasje i takrenner bør utbedres for å hindre at vann renner ned langs fasade og grunnmur, noe som kan føre til fuktskader og påfølgende råteproblemer.
 - Vindskiene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og råteskader. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på treverket.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak av fagverkstakstoler med undergurt og skrå staver, og undertak av rupanel. På kaldtloftet er det lagt gulv i midten for lagring, og det er isolert i den horisontale delen mot etasjen under. Takkonstruksjonen har god lufting ned mot raftene.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av røret fra kjøkkenventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for kondensdannelse og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

I tillegg er røret ikke ført opp i takhatten.

- Det er påvist fuktskjolder i undertaket, som stammer fra en tidligere lekkasje. Det ble målt tørt trevirke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig kondensisolering på røret fra kjøkkenventilatoren, og røret må føres helt opp i takhatten. Manglende isolering og feil føring av røret øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fukt og råteskader over tid.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon carport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Carport ved inngangspartiet med flatt tak, oppbygd med tresperrer og limtredragere, rupanel og teknet med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i den øverste utvendige boden under taksluk.
- Det er påvist råteskader i opplegg på limtredrager ved støttemur/leveg, samt begynnende utvikling av råteskader i en fremste drager over inngangspartiet på huset. Begge plasser som følge av manglende/dårlig beslagløsning.
- Takpappen på carporten er gammel og sprø, og bør skiftes ut snarlig.

Det anbefales å montere nye heldekkende gesimsbeslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av lekkasje i taket og rundt nedløp for takvann, samt utskifting eller reparasjon av fuktskadet treverk inne i boden ved nedløpet.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for takkonstruksjonen. Dette bør gjøres samtidig med at det legges ny tekking på carporten.

- Råteskadde dragere må repareres eller skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og unngå fare for kollaps.

Drageren med begynnende råteskader bør renses for mose, behandles for å forlenge levetiden til treverket, og tildekkkes med heldekkende beslag.

Drager ved leveg bør kappes og skiftes mellom opplagringspunktene.

Det anbefales å montere beslag over værutsatte dragere for å beskytte mot videre fuktpåvirkning og redusere risikoen for fremtidige råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og i verste fall konstruksjonssvikt.

- Takpappen bør skiftes ut og nye heldekkende gesimsbeslag monteres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for carporten.

Kostnadsestimatet gjelder for utbedring/utskifting av dragere, skifte tekking og montere beslag. Utbedre eventuelle skader/skjolder etter fuktskadet treverk i boden kommer i tillegg, da omfanget er ukjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmur er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist værslitt kledning på ytterveggene, og det er behov for utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør etableres tilstrekkelig gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Det anbefales å gå over underkant av kledningen rundt hele huset og montere musepigg eller musebørster.
- Manglende musetetting øker risikoen for inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt redusert innelima.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av kledningen for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre med 2-lags glass og har varierende alder, da det er skiftet glass på en god del av vinduene. Noen vinduer er også skiftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket og har behov for vedlikehold.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i trevirket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Eldre isolerglass bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap, kondensproblemer og behov for fremtidig utskifting.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malt hovedytterdør og verandadør fra 2013. Verandadør i kjøkkentilbygget er i malt utførelse fra 2008. I tilbygget fra 1983 er det en verandadør i malt tre med 2-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på verandadøren i tilbygget fra 1983.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Plattingene i to forskjellige nivåer på sør og vestsiden av boligen er oppført med bjelker og terrassebord av Royalimpregneret treverk med riller. På plattingen mot sør står det oppført en enkel lekehytte/putebod. Det er også en platting på øst siden av huset.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre i tilknytning til plattinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

⌚ TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene er av laminat og flis.

⌚ TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte plater, og himlingen er utført med himlingsplater. De alle fleste overflatene i huset har blitt fornyet ette at dagens eiere overtok boligen i 2013.

⌚ TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag over krypkjeller, fra byggeår.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene

Tilstandsrapport

er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.
Følgende rom er kontrollert:
Gang: ca. 6 mm på 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom rommet.
Gang i tilbygget: ca. 7 mm på 2 m målelengde, og ca. 14 mm gjennom rommet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse. Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,- Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken. La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra. For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

⌚ TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i tilbyggsdelen er oppbygd med betonggulv på grunn, og vegger av pussede og synlige lettklinkerblokker. Hulltaking i kjelleren er ikke foretatt, da det kun er vegger av lettklinkerblokker mot terreng og dette gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er saltutslag på grunnmur/ringmur i kjellerom under tilbygg og i krypkjeller mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering og fuksikring av grunnmur/ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuksikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Saltutslag indikerer at fukt trenger inn, noe som over tid kan føre til forringelse av materialer og økt risiko for mugg- og råteskader.



⌚ TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren under den opprinnelige delen av boligen har jordgulv tildekket med plastfolie og noe grusblastet av stedlig masser/grus. Det ble utført fuktmålinger i bjelkelaget i form av stikkprøver, med registrerte verdier på 17 %, 18 % og 20 %. Målingene indikerer et forhøyet, men ikke kritisk fuktnivå på tidspunktet for befaringen. Krypkjelleren virket tilsynelatende tørr ved befaringen.

Tilstandsrapport

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på større skader ved befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden evnlig og undersøk dette nærmere.

- Vurdering av avvik:**
- Det ble registrert skader på en stubbloftsplate under vaskerommet som bør utbedres. Plastfolien på bakken begynner å bli gammel, og det må påregnes at denne på sikt må skiftes.

- Konsekvens/tiltak**
- Skadet stubbloftsplate under vaskerommet bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader i bjelkelaget.

Plastfolien på bakken bør skiftes når den er utslett, for å opprettholde tilstrekkelig fuktsperre og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 1 Innvendige dører

- Beskrivelse**
- Innvendige dører er malte fyllingsdører, i hovedsak fra 2014

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Beskrivelse**
- Det ble ved befaringen observert ett musebol i krypkjelleren.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist inntreksveier for gnagere grunnet manglende sikring av ventiler i krypkjelleren, samt manglende tetting ved bunnsvill. (Det ble funnet ett musebol i krypkjelleren, jfr bilde.)

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnaresikring for å hindre tilgang.
 - Det bør utføres tiltak for å tette inntreksveier og sikre ventiler i krypkjelleren for å hindre at gnagere kommer inn.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det ble funnet ett musebol i krypkjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell	
Beskrivelse Vaskerom ble oppgradert i ca. 2019 og er med flislagt gulv, panelplater og plater på veggene, samt himlingsplater i tak. Rommet er innredet med benker langs to av veggene, med utsparing/opphøyning for vaskemaskin og tørketrommel, samt vask/skyllekum.	
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.	
Årstall:	2019
Kilde:	Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

- Beskrivelse**
- Våtrommet har panel på vegger og malte plater, samt himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

- Beskrivelse**
- Gulvet er flislagt, og det er 29 mm fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er flatt, men det er et gammelt sluk som er nedsenket i gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

- Beskrivelse**
- Våtrommet har våtromsvinyl fra 1972 som membran under flis på gulv. Det mangler, basert på observasjoner, membran på vegger da her kun er malte

Tilstandsrapport

plater, og det er plastsluk fra byggeåret i gulvet.

- Vurdering av avvik:**
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
 - Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å oppgradere sluket slik at det blir mulig å inspisere og rengjøre det, for eksempel ved å fjerne/endre trefjølen som ligger over sluket og som er brukt til å bygge opp under skapstøtter for korrekt høyde.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og tette avløp, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

- Det anbefales å følge med på tilstanden og skifte ut sluk og membran ved tegn på utetthet.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre våtromsvinyl og plastsluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da materialene har usikker funksjon og levetid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning langs to av veggene, opplegg for vaskemaskin og vaskehum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er mye støv i avtrekksventilen fra vaskerommet.

- Konsekvens/tiltak**
- Avtrekksventilen bør rengjøres for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget. Dersom støv ikke fjernes, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig innneklima. (Se ventilasjon)

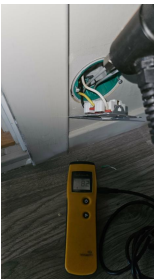
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill ved hulltaking i bunn av elektrikerboks i delevegg mot vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat ca. 8%, som er tørt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STORT BAD

Generell

Beskrivelse

Stort bad ble oppgradert i 2016 og er med flislagte gulv- og veggoverflater, og smale himlingsplater med trestruktur i taket. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med to stk toppmonterte servanter.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 3 mm fall mot sluk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet, her var det ikke etablert terskel.

- Konsekvens/tiltak**
- Et bad 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.

1. ETASJE > STORT BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygningen.



1. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill under elektrikerboksen i deleveggen mot badet. Måleresultatet var ca. 10 %, som tilsier tørt materiale. I badet har det vært montert dusjkabinett i hele badets levetid, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte utsatt for vannsøl, noe som er en fordel. Fukt på avveie som følge av bruk av dusj vurderes derfor som minimal.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > LITE BAD

Generell

Beskrivelse

Det minste badet ble oppgradert i ca. 2013 etter de overtok huset og er med flislagt gulv, baderomsplater på veggene og mdf-panel i himling. Det er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > LITE BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og mdf-panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler fuge/tetting på plateender og i overgangen mot skinnen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres fuge eller tetting på enden og i overgangen mot skinnen for å hindre fuktinntrengning i veggplatene og konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > LITE BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist avvik i fallforhold, men det er etablert oppkant ved dørterskel, som er en fordel.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannansamling og økt risiko for glatt gulv.

Tiltak bør vurderes dersom det oppstår problemer med vannansamling, eller fallforholdene kan utbedres ved en fremtidig oppussing.

1. ETASJE > LITE BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, baderomsplater på veggene som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved oppkant ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende tetting på plateender og i fugen i overgangen mellom veggplater og skinne. Dette medfører risiko for at fukt kan trekke opp i platene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres fagmessig tetting av plateender og fuger i overgangen mellom veggplater og skinne for å hindre at fukt trekker opp i platene. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



1. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i deleveggen fra tilstøtende rom bak dusjkabinettet. Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var ca. 11 %, som tilsier tørt. På badet har det vært montert dusjkabinett i hele badets levetid, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte utsatt for vannsøl, noe som er en fordel. Risikoen for fukt på avveie som følge av bruk av dusj vurderes derfor som minimal.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
På kjøkkenet er det overflater av laminat på gulv, panel på vegger og panel i taket.

IKEA kjøkkeninnredningen er fra 2013 og er med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

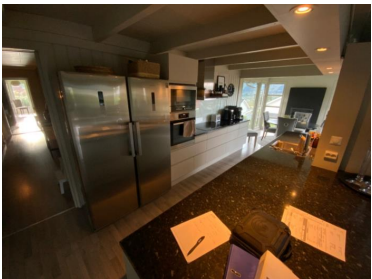
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper under oppvaskmaskin og i oppvaskbenk i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er av kobber med plastkappe og er 53 år gamle, fra byggeåret. Noen nye kobberrør er lagt opp i forbindelse med flytting av utstyr i våtrommene, men det er ikke byttet vannrør i forbindelse med oppgraderinger av våtrommene og kjøkkenet.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan medføre omfattende skader på bygningen.

Som et skadeforebyggende tiltak ut fra alder på kobberrørene anbefales det å montere lekkasjedeteksjonssystem og vannstoppventil på inntaksledningen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder. Noen rør er skiftet i nyere tid krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull frostisolering på enkelte av avløpsrørene i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig frostisolering på avløpsrørene i krypkjelleren for å redusere risikoen for frostskafer, tilfrysing/tilstopping med fare for lekkasjer og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon av typen Flexit med varmegjenvinning, fra 2010. Aggregatet er plassert på loftet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Filteret må skiftes for å sikre god inneluftkvalitet. Det anbefales også at ventilasjonskanalene renses, spesielt med tanke på ventilasjonen fra bla. vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Filteret bør skiftes og ventilasjonskanalene renses for å sikre god inneluftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget. (Eier har opplyst at han skulle skiftet filteret etter befaring.) Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet, dårligere ventilasjonseffekt og økt risiko for opphopning av støv og partikler i boligen.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe skjult i veggen i tilbygg kjøkken, fra 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.

Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken på ca. 200 liter står i vaskerom og er fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er risiko for vannskader og driftsstans ved tankhavari.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer, ble oppgradert i 2014. Anlegget er jevnlig oppgradert opp gjennom åren etter hvert som huset har blitt puset opp og fakturaer fra disse arbeidene ble fremvist. Siste tilsyn ble utført i 2015 og alle pålegg etter denne ble rettet.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er montert røykvarslere i himling.
Det mangler brannslukker.
Pipe ble sist gang feiet i 05.02.2024

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen rundt ringmur er fra byggeår 1972 og 1983. Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig. Hele boligedelen foruten kjellerrommet under tilbygget ligger over terrengnivå, noe som er en fordel.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss og stein i kjellerrom under tilbygg og på ringmur i krypkjeller.

Ifølge eier ble kjellerrommet under tilbygget utgravd og innredet i etterkant av oppføringen, og det er derfor usikkert hvor dypt eventuell utvendig fuktsikring her ligger. Kjellergulvet ligger her i alle fall lavere enn nivået på terrenget i tilstøtende krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller/krypkjeller og grunnmur, som kan føre til redusert brukstid og behov for kostbare utbedringer.
• Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak mot selve salt- eller kalkutslaget, men forekomsten indikerer fukttransport i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktproblemer over tid. Dersom veggen bygges inn eller det lagres gjenstander mot slike overflater, kan ytterligere fuktproblemer oppstå. God ventilasjon av kjeller anbefales for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren/ringmuren er av lettklinkerblokker fra 1972 og er fra 1983 på tilbyggsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og løs puss på muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres for å hindre at fukt trenger inn i muren, noe som kan føre til ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmur og levegg

Beskrivelse
Forstøtningsmurer ved innkjørsel utført i lettklinkerblokker og er forblendet med skifer. Det samme er levegg mot carport.

Vurdering av avvik:
• På forstøtningsmuren ved platting/inngangsparti er det løse fliser.
Dette medfører økt risiko for at fliser kan løsne ytterligere, noe som kan føre til skader eller behov for utbedring.
• Forstøtningsmuren ved innkjørselen har store setningsskader som følge av telepåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Løse fliser på forstøtningsmuren bør festes eller skiftes ut for å hindre at flere fliser løsner og for å unngå skader på personer eller konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og økte utbedringskostnader.
• Forstøtningsmuren ved innkjørselen bør fjernes og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre setningsskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere bevegelse, utglidning eller kollaps.

Kostnadsestimatet gjelder riving og bygging av ny forstøtningsmur ved innkjørsel, og utbedring av forblending på mur ved platting. Forblending støttemur ved innkjøring er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det ble registrert løse skiferheller på forblendingen på støttemur/levegg.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrående terreng i ett regulert byggefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen.

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank fra 1972 nedgravd under inngangsparti skiferbelagt betongplattning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

Eier har opplyst at han skal sanere oljetank før huset blir solgt/overdradd, derfor har vi ikke satt noe kostnadsestimat til under kr. 20.000,- i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Lekehytte på platting



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

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

Standard

Bygningen har normal standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Lekehytte oppført på platting ca. 2015. Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og liggende utvendig bordkledning. Taket har pulttaksform, er utført med tresperrer og taktro som undertak, teknet med asfaltapp. Innvendige veggoverflater er kledd med panel, og gulvet er belagt med laminat.

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Frittstående hagestue oppført i 2010. Konstruksjonen er utført med bindingsverk i to av veggene, mens de øvrige veggene i hovedsak består av glassfelt. Bygningen har valmet tak med sperrekonstruksjon, undertak av finerplater og tekking av asfaltapp. Innvendige veggoverflater er panelkledd, og gulvet er flislagt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 189 m²/176 m²	Markedsverdi Kr 5 000 000
<i>Enebolig:</i> 3 Bod, Kryperom, Entré, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Lagerrom	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.
<i>Andre bygg:</i> Lekehytte på platting, Hagestue <i>Bruksareal andre bygg:</i> 13 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 650 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 5 000 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 5 000 000

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Støylevegen 12B ,6153 ØRSTA 196 m ² 2004 4 sov	13-05-2025	5 990 000	5 800 000		5 800 000	27 358
2 Rognevegen 1 ,6153 ØRSTA 187 m ² 1963 1 sov	19-08-2026	5 000 000	4 950 000		4 950 000	26 471
3 Lernevegen 20 ,6153 ØRSTA 174 m ² 1969 4 sov	20-04-2026	4 590 000	4 590 000		4 590 000	24 545
4 Fonnavegen 17 ,6153 ØRSTA 153 m ² 1961 3 sov	13-05-2024	3 900 000	3 700 000		3 700 000	22 840
5 Bjørkevegen 24 ,6153 ØRSTA 253 m ² 1974 5 sov	17-06-2026	5 250 000	4 900 000		4 900 000	19 368
6 Olavsgata 38 ,6153 ØRSTA 213 m ² 1968 4 sov	23-10-2025	4 200 000	4 650 000		4 650 000	18 750
7 Erlevegen 5 ,6153 ØRSTA 271 m ² 1968 5 sov	26-08-2026	4 750 000	5 050 000		5 050 000	18 635
8 Olavsgata 36 ,6153 ØRSTA 215 m ² 1968 5 sov	30-09-2025	4 490 000	4 600 000		4 600 000	15 132

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, Årsprognose 2026.	Kr.	26 459
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500
---------------------------------	-----	--------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-2 100 000
--	-----	------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000
------------------------------	-----	-----------

Lekehytte på platting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-10 000
--	-----	---------

Sum teknisk verdi - Lekehytte på platting	Kr.	10 000
---	-----	--------

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-60 000
--	-----	---------

Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	60 000
------------------------------	-----	--------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 170 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+100 000
---	-----	----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
---------------------	-----	-----------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtetekostnad 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.	5 650 000
---	-----	-----------

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

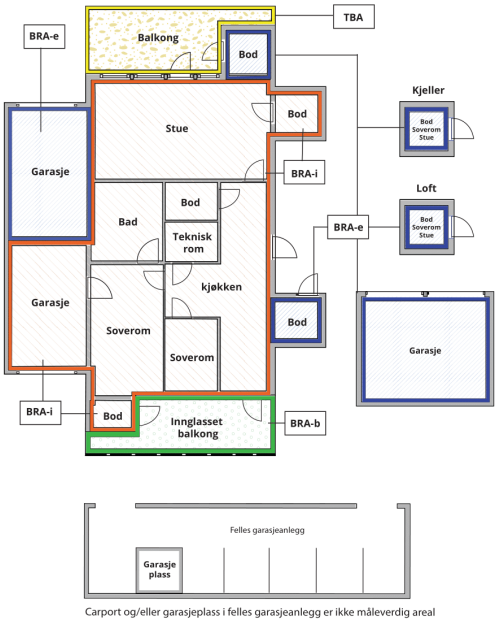
Hva er måleverdig areal?

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.



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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller og krypkjeller						16	16
1. Etasje	176	13		189	90		189
Loft						53	53
SUM	176	13			90	69	258
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller og krypkjeller		Bod, bod 2, kryperom	
1. Etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom, stort bad, soverom 2, lite bad, soverom 3, stue, gang 2, soverom 4	To utvendige boder i carport	
Loft	Loft med utlagt gulv for lagring		

Kommentar

Carport har et areal på ca. 30 m2 og overbygd inngangsparti på ca. 18 m2.

Loft med utlagt gulv på midtre del er ikke kontrollmålt og er omtrentlig, vi har lag til grunn lengden på huset på 17,8 x ca. 3 m bredde, dette gir ett ca. nyttbart gulvareal på 53 m2 som vi har brukt i oppstillingen ovenfor.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger som ble byggemeldt ved oppføring av tilbygget, stemmer ikke helst med dagens bruk, selv om rominndelingen er omtrent som vist på tegning. Kontor i tilbygg er omgjort til soverom. Den komplette planløsningen viser ikke på en samlet tegning.

Boligen er i dag registrert som enebolig med to seksjoner, som ble seksjonert i 1988, dette fordi at det var en egen kontordel/næringsdel i den østligeste delen av huset tidligere, som i dag har blitt soverom. En kan her eventuelt søke om sletting av seksjoneringen hos kommunen om dette er ønskelig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lekehytte på platting

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegning i byggearkivet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegning i byggearkivet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Birte Folkestad	Takstingeniør
	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	15	637		0	1096.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Starevegen 1							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Vallabøen i Ørsta sentrum. Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn pluss carport. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan Reguleringsplan for bustadfelt - Vallabøen III med planidentifikasjon nr. RTK-7203, vedtatt 04.05.1973.

Om tomten

Boligtomt med utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel til carport. Belegningsstein på gangareal, plen, hekk og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert, men er i dag i bruk som en enhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2026	Flere versjoner	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	15.09.2026	Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	Rapport godkjent av kunde. Utrechnet m2-pris på sammenlignbare slag får vi ikke gjort noe med, da dette blir gjort automatisk av eiendomsverdi.no

For gyldighet på rapporten se forside

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 befarings tidspunktet, 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."*

Egenerklæring

Starevegen 1, 6153 ØRSTA

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Starevegen 1	Starevegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd her fra 2012 til dags dato

Informasjon om selger

Selger

Ytre-Eide, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk og rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Påføring av membran, slukmansjett, flislegging

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lak inn vatn ved ventilasjons"pipe". Raskt oppdaget og utbedret ca. 2015

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tetta lekkasje ved ventilasjonspipe.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flexitak



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroservice

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2013

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt kjøkken, to nye bad (2017), vaskerom (2019)

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
ØB rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Ikkje sanert, men vil bli det snart.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2008

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av balansert ventilasjon

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Egset ventilasjon



16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny ovn og røykrør i stål 2020.

Sopp og skadedyr

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

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

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
2008

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært



24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Utført i egen regi av tidlegare eigar (arkitekt med byggfaglig kompetanse).

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Skifta glas i fasede sorover (U-verdi 1,6 og i tillbygg U-verdi 1,1). Ved renovering av rom nordside vart det utført utforing og ekstra isolasjon (5 cm ekstra i gang, vaskerom, bad, tv-stove). Ny øvn i stove har effekt på 9 Kw.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Ytre-Eide	2026-09-08
Identification	
 Øyvind Ytre-Eide	



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 fritidsboligen 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 kontaklinformasjon, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 196260173

Adresse: Starevegen 1, 6153 ØRSTA

Betegnelse: GNR 15, BNR 637, snr 1 i ØRSTA kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

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

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøktiget 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 17.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET
PARTNERS

