

Leitemarka 10C

HOVDEBYGDA

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Leitemarka 10C

HOVDEBYGDA - Moderne og flott leilighet med 2 sov | Livsløpsstandard | Carport | Fin utsikt | Peis

Adresse	Leitemarka 10C 6160 HOVDEBYGDA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 500,-
BRA-i/BRA Total	83/88 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2015
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en lys og gjennomført 3-roms leilighet fra 2015, beliggende i et attraktivt og etablert boligområde. Leiligheten har en funksjonell planløsning og moderne kvaliteter som gir en behagelig og lettstelt hverdag.

Boligen byr på en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold og direkte utgang til en hyggelig veranda – et perfekt sted for både rolige morgenstunder og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet fremstår moderne og praktisk med gode oppbevaringsløsninger og arbeidsflater. Leiligheten har to gode soverom og et delikat bad. Parkering i carport følger med, i tillegg til praktisk utebod som gir ekstra lagringsplass.

Her er det bare å flytte rett inn.

Ønsker du å kunne gå digitalt på visning? Boligen har virtuell visning. Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedrelied

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	95

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og butikk, noe som gjør det enkelt for både familier, unge par og eldre - å få tilgang til nødvendige fasiliteter.

Ørsta sentrum, som ligger omtrent 4 km unna, tilbyr et bredt spekter av sentrumsfunksjoner, inkludert ungdomsskole og videregående skole. For de som ønsker å utforske nærliggende byer, er Volda sentrum, med høyskole og sykehus, kun rundt 8 km unna. Dette gir gode muligheter for både utdanning og helsetjenester.

Området er kjent for sitt rike kulturliv og har kort avstand til turterreng og rekreasjonsområder, perfekt for friluftsentusiaster. Det er også praktisk plassert med 1 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen, samt 60 km til Ålesund, noe som gjør det enkelt å reise både nasjonalt og internasjonalt.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Leitemarka 10C, 6160 HOVDEBYGDA

OPPDRAKSNUMMER

3-0288/25

SELGER

Katrine Østgaard

MATRIKKE

Gårdsnummer 51, bruksnummer 97, seksjonsnummer 10, ,
ideell andel 1/1.

i Bustadsameiet Gnr 51 Bnr 97 i Ørsta med orgnr.:
919183969 i Ørsta kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 5.368 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er asfalter tilkomst til boligen, med parkeringsplass og carport. Det var snø som dekket tomten ved befaring.

SAMEIEBRØK

1/12

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.01.2026. utført av Jan Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

2015

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENTER

Eiendommen er en kryssdelt firemannsbolig. Bygningen er fundamentert med betongsåler på fast, bæredyktig grunn, og har gulv på grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betong og er utvendig tilbakefylt til gulvnivå i bakkant, med en avtrappende utforming mot inngangen.

Etasjeskillene mellom leilighetene er bygget som et trebjelkelag.

VEGGKONSTRUKSJON

Over terreng består ytterveggene av en bindingsverkskonstruksjon med utvendig, beiset og liggende bordkledning.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med et kombinert undertak og vindsperre. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier og loddbord er utført i malt tre. Bygningen er utstyrt med takrenner og takstige.

VINDUER OG DØRER

Vinduer er utført i malt tre med tolags glass.
Hovedytterdøren og balkongdøren er også i malt tre med tolags glass.

TERRASSE/VERANDA/ALTAN

Eiendommen har en impregnert treterrasse med et rekkverk av liggende spiler i beiset tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det var snø som dekket altan/terrasse ved befaring.

VÅTROM:

- Våtrom - Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m² -
Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet - Helse, miljø og sikkerhet: Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Brannslukker fra desember 2015 og er > 10 år, må skiftes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad 5,9 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det utfra veggen er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Tekniskrom/-installasjoner og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrom - Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m² -
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det utfra veggen er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra

nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Baderom og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.

CARPORT

Carporten er fundamentert på betongsåler og punktfundamenter på faste masser, med asfaltert parkeringsareal. Overbygningen er i uisolert bindingsverk med beiset bordkledning for boder og søyler. Taket er en flatform-konstruksjon med taksperrer, teknet med papp.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2015, selger har eid eiendommen i 10 år og 2 mnd.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Vinjevoll rør

Beskrivelse: Dei skifta ein ventil på vaskerommet/bod.

Pkt. 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vore utført kontroll av el-anlegg.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringsplan for LEITEMARKA, HOVDEBYGDA. GNR. 51, BNR. 4, datert 11.04.2007, viser at eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

ØRSTA KOMMUNE - REGULERINGSFØRESEGNER

"§ 5 - BYGGEOMRÅDE

Konsentrert småhusbebyggelse, merka KS:

I områda kan det oppførast frittliggande fleirmannsbustadar. Området kan ha ein maks grad av utnytting på BYA=30%. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m og mønehøgda 8,5 m.

For kvar bueining skal det avsettast 1 bilplass i garasje/ carport + ein frittliggande P-plass. Plassering av garasje skal skje i samsvar med illustrert byggeplan sjølv om garasjen ikkje vert oppført samtidig med bustadhuset. Garasjen skal vere tilpassa bustadhuset m.o.t materialval, form og farge.

Dei husa som vert liggande innanfor flystøysone 1 skal ha dempingstiltak som bringer innvendig støy ned til akseptabelt nivå. Tiltaka skal dokumenterast i byggemeldinga."

I henhold til kommuneplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, datert 11.06.2015, er eiendommen avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ørsta kommune.

OPPVARMING

Boligen har balansert ventilasjon. Varmekabler på entré og bad.

Boligen har ifølge tegning elementpipe med to løp, det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning, men isolert stålpipeline i gjeldene seksjon, og vedovn.

Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper

og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Elektrisk, vedfyring, varmekabler på entré og bad.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og oppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Leitemarka H3, datert 28.09.2017.

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder rommet som er brukt til vaskerom/teknisk rom som er godkjent som bod i bygningstegninger.

Kommunen vil kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og

risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

BRA-i 83 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, teknisk rom m/ opplegg for vaskemaskin, gang og 2 soverom.

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport:

BRA-e 5 kvm: Carport ca. 15 m og bod.

STANDARD

LEILIGHET - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter, kjøkkenøy og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask i kjøkkenøyen. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med en innredning med heldekkende servant med selvklebende folie, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISK ROM/VASKEROM

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Det er utstyrt med et rustfritt skyllekar og har balansert ventilasjon. Varmtvannsbereder, sikringsskap, samleskap for rør-i-rør og ventilasjonsaggregat er plassert i dette rommet.

INNENDIG OVERFLATER

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran og vannstopper er installert.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varme: Oppvarming er elektrisk og med vedfyring. Det er varmekabler i entré og på bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

- Branntekniske forhold: Boligen har et brannslukningsapparat fra 2021. Det er én røykvarsler fra byggeår, som er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 9 m²

SEKSJON 10

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, stue/kjøkken, bad, teknisk rom m/ opplegg for vaskemaskin, gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

CARPORT SNR. 10

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Carport ca. 15 m, bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Byggetegninger

Kommentar: Se pipe/ildsted, det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning. Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

CARPORT

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 050 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 457,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, og gjelder for 2024. Fordeles på 4 terminer, med forfall i februar, mai, august og oktober i henhold til hjemmesiden til Ørsta kommune. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 058,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ørsta kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 583,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Ørsta kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 3,0 promille for alle eiendommer.

Det er etablert et system med fleksibel fakturering. Dvs: at skatteytene selv innenfor gitte rammer kan avgjøre tallet på faktura for eiendomsskatten og andre kommunale avgifter. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles forsikring, brøyting og gatelys.

Felleskostnadene innbetales 2 ganger i året, rundt februar/mars og slutten av juni. Kr 3000 per gang. Felleskostnadene blir justert i takt med prisøkning av kostnadene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 857 748,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 430 990,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/100815-1/200 04.02.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: TOMTESERVICE AS

ORG.NR: 971 579 749

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold m.v

Bestemmelse om stikkledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1520 GNR: 51 BNR: 97

- Dvs: Tomteservice AS eller den firmaet gir tillatelse til har vederlagsfri rett til å legge og ha liggende vann-, avløp- og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, elektriske kabler, gatelysmaster etc inne på tomten. De kan

også føre ettersyn, reparasjon og vedlikehold av slike anlegg.

GRUNNDATA

2015/927911-1/200 08.10.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

15.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

9452838

OM SAMEIET

Sameiet består av 12 seksjoner fordelt på 3 firemannsboliger. Hver seksjon har sin egen carport, det er i tillegg biloppstillingsplasser på tomten.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Husdyr er tillatt.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er forsøkt innhente, men foreligger ikke.

Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter

eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen. Det er mulig å få til overtagelse snarlig.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF

Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,-(inkl. mva)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,-(inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) (Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Rabatt kr. -5 000,-(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på

annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

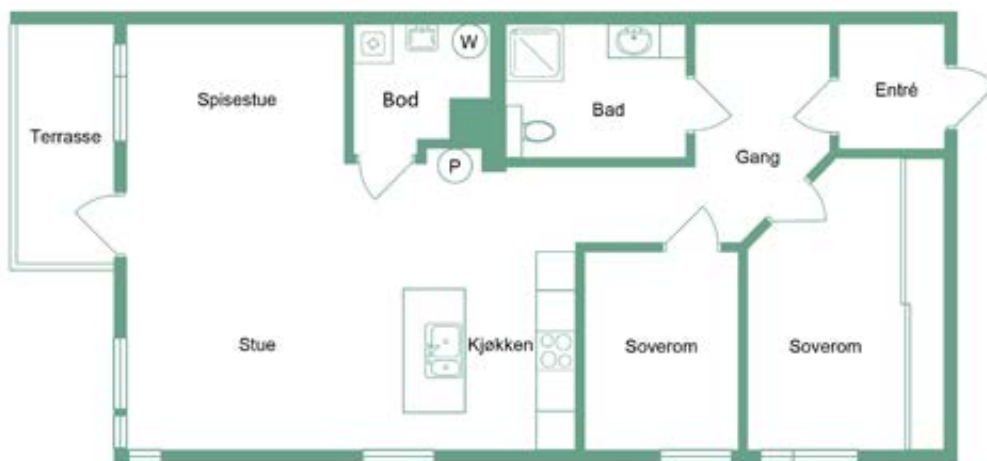
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Leitemarka 10C

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LEITEMARKA 10C

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Seksjoneringstegninger
- Sameiets vedtekter
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Seksjon 10:

 Leitemarka 10 C, 6160 HOVDEBYGDA

 ØRSTA kommune

 gnr. 51, bnr. 97, snr. 10

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 14495-1927

Referansenummer: UC3807

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ca. 10 år, og fremstår med normal bruksslitasje. kryssdelt 4-mannsbolig. Søknad om rammeløyve datert 13.03.2014 til oppføring av tre 4-mannsbustader i område som i reguleringsplan er merka KS 2, utfra dette er det antatt at Tekniskforskrift 2010(TEK10), som er lagt til grunn.

Betongsåler på fast bæredyktig grunn. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong, utvendig tilbakelyst til gulvnivå plan 2 i bakkant, avtrappende til null i fremkant ved inngang leilighet i nedre plan. Over terreng er yttervegger av bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Etasjeskillere av trebjelkelag med brann-/lyd-isolering mellom leiligheter. Veggskiller av trekonstruksjoner som brann- og lydskille mellom leiligheter. Takkonstruksjon av tretakstoler, kombinert undertak og vindsperre. Takteking av betongtakstein. Takrenner, takstige.

Seksjon 10: - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst til kryploft via inspeksjonsluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lagsglass. Impregneret treterrasse/altan på ca. 9,3 m². Liggende spile trerekkeverk, ca. 2 cm mellom spiler, høyde 1,00 meter, av beiset tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Trebjelkelag som skille mot underliggende leilighet. 5 mm Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i seksjonen, og er et normalt forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forkomme. Boligen har elementpipe med to løp ukjent om ved om er tilkoblet. Vedovn, med isolert stålpipeline i gjeldene seksjon. Innvendig har boligen malte 1-speils fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 5,9 m²

Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Badet har plasts luk og har smøremembran med dokumentert utførelse (utbygger har rutine for dokumentasjon), men ikke vedlagt i FDV-dokumentasjonen. Innredning med heldekkende servant, med selvklebende folie, veggghengt toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra vegg er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje

fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Tekniskrom/-installasjoner og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.

Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m²

Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Opplegg for vaskemaskin og rustfritt skyllekar. Tekniske installasjoner med VVB, Sikringsskap, Samleskap rør-i-rør, Ventilasjonsaggregat. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra vegg er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Baderom og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning, kjøkkenøy og overskap med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt vask i kjøkkenøy. Det er integrerte kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran, og Vannstopper. Varmtvannstanken(VVB) er på ca. 200 liter. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år, anbefaler at en har abonnement.

Varme:

Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på entré og bad.

El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400:2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 09.12.2015.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Bygget er opplyst oppført etter TEK10, og utført med forskriftsmessig radonsperre jamfør datering på tegninger datert 18.06.2014

Foreligger i form av Ferdigattest. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av Ferdigattest i eiendomsregistret.

Brannteknisk:

Det er 1 stk brannslukningsapparat fra 2021, som er < enn 10 år. Røykvarsler/Brannsentral 1 stk fra byggeår, som er > enn 10 år, må byttes når > 10 år.

Skillekonstruksjon (brann/lyd) mot naboseksjoner. Vi forutsetter at

Beskrivelse av eiendommen

lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon 10:

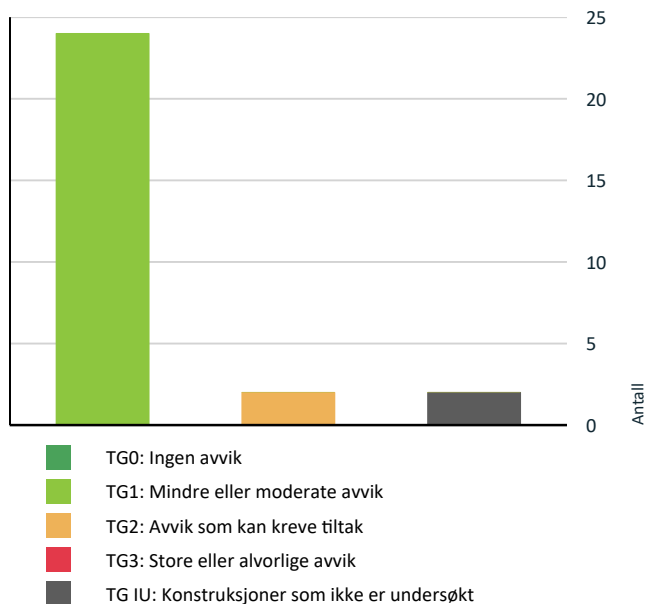
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Se pipe/ildsted, det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning. Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Carport snr. 10:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 10:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad 5,9 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m² > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 10:



Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. EDR/eier. Tinglyst overdragelse
01.12.2015.

Anvendelse

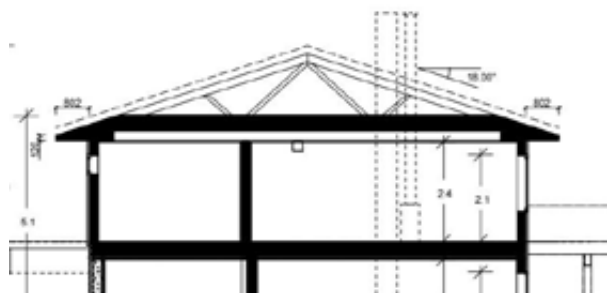
Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lagsglass.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

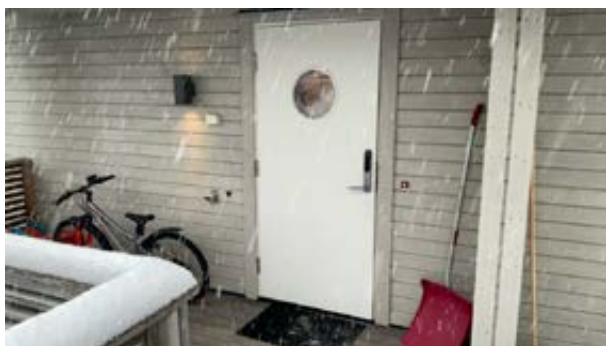


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst til kryp loft via inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregnert treterrasse/altan på ca. 9,3 m². Liggende spile trekkverk, ca. 2 cm mellom spiler, høyde 1,00 meter, av beiset tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det var snø som dekket altan/terrasse ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



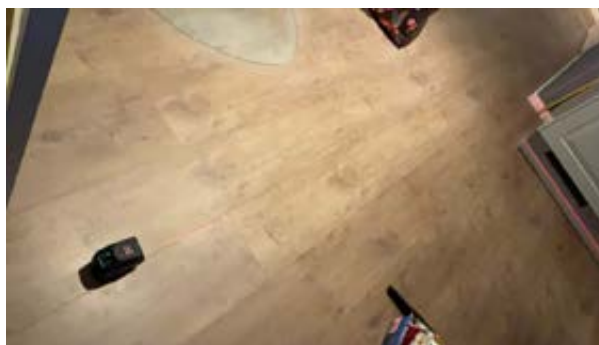
INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som skille mot under liggende leilighet. 5 mm Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i seksjonen, og er et normalt forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forkomme.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ifølge tegning elementpipe med to løp, det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning, men isolert stålpipe i gjeldene seksjon, og vedovn. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.



Vedovn med stålpipe

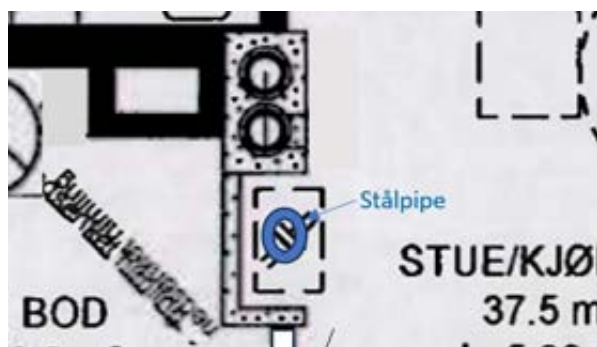


30 cm til brennbart materiale.

Tilstandsrapport



Trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning.



Det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 1-speils fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD 5,9 M²

Generell

Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon

ETASJE > BAD 5,9 M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD 5,9 M²

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.



ETASJE > BAD 5,9 M²

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse (utbygger har rutine for dokumentasjon), men ikke vedlagt i FDV-dokumentasjonen.



ETASJE > BAD 5,9 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, med selvklebende folie, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne. Ved vår befaring var det Defekt/løst klosett sete/lokk, det er utbedret etter vår befaring, ifølge eier.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 5,9 M²

TG 1 Ventilasjon

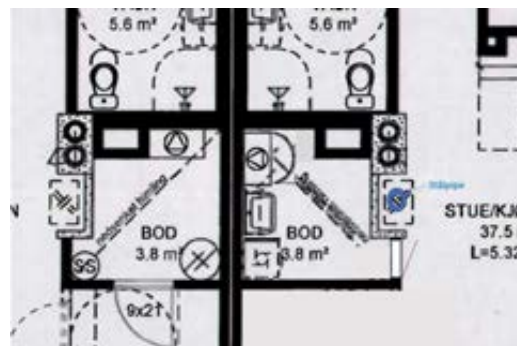
Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD 5,9 M²

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det utfra veggen er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Tekniskrom/-installasjoner og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

Generell

Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon.

ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Plater er ikke våtromsplater, eventuelt montere sprutbeskyttelse ved vaskekar.

Tilstandsrapport



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og rustfritt skyllekar. Tekniske installasjoner med VVB, Sikringsskap, Samleskap rør-i-rør, Ventilasjonsaggregat.



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

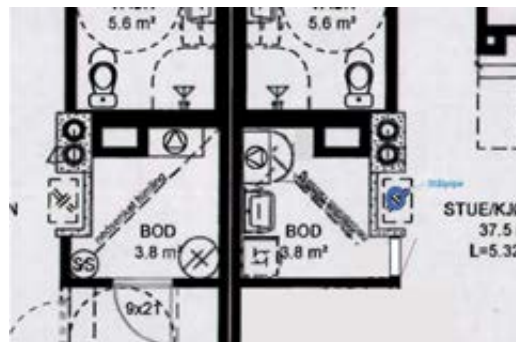
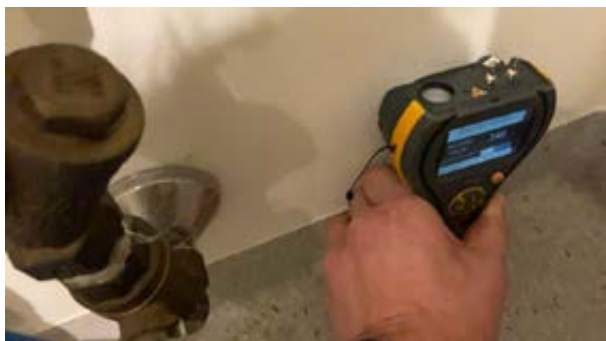
Tilstandsrapport



ETASJE > TEKNISK ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN 3,6

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det utfra vegggen er antatt > 148 mm på bindingsverk, og antatt brann-/sjaktvegg, og iflg tegninger for tekniske installasjoner fra nabo seksjoner, da det er kjent for slike føringer via vegg flere mannsboliger. Overfalte fuktmålinger ga ikke noe avvik ved vår befaring, samt at evt. lekkasje fra vann rør vil bli synlig gjort, samt vannstopper er installert. Baderom og naboseksjon er tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 27,2 M²

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning, kjøkkenøy og overskap med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt vask i kjøkkenøy. Det er integrerte kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN 27,2 M²

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran, og Vannstopper.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år, anbefaler at en har abonnement.



TG 1 Varme

Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på entré og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken(VVB) er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400:2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 09.12.2015.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Nytt el-anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

www.boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør, anbefales ca. hvert 5 år.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon:

Bygget er opplyst oppført etter TEK10, og utført med forskriftsmessig radonsperre jmfør datering på tegninger datert 18.06.2014 Foreligger i form av Ferdigattest. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av Ferdigattest i eiendomsregistret.

Brannteknisk:

Det er 1 stk brannslukningsapparat fra 2021, som er < enn 10 år.
Røykvarsler/Brannsentral 1 stk fra byggeår, som er > enn 10 år, må byttes når > 10 år.
Skillekonstruksjon (brann/lyd) mot naboseksjoner. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslokker fra desember 2015 og er > 10 år, må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.



Røykvarsler/Brannalarm fra desember 2015 og >10 år, og MÅ byttes.



Brannslokker fra 2021 = < 10 år. godkjent.



Takstige er monter jfr. Google foto uten snø.

Bygninger på eiendommen

Carport snr. 10:

**Anvendelse**

I bruk som Carport/Bod

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

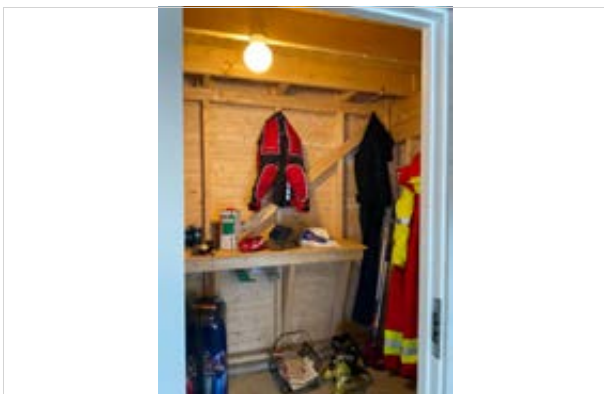
Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Betongsåler og punktfundament på grunn av fastmasser. Asfaltert parkerings areal. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning for boder og søyler for carport. Taksperrer, flatform, tekket med papp. Arealer for carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940.

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



Utvendig sportsbod i bakkant av carport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Seksjon 10:: Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Gang, Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m²

Andre bygg: Carport snr. 10:

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Leitemarka 10D ,6160 HOVDEBYGDA 83 m ² 2015 2 sov	26-11-2025	2 850 000	3 200 000		3 200 000	38 554
2 Leitemarka 2C ,6160 HOVDEBYGDA 83 m ² 2016 2 sov	18-03-2025	2 990 000	3 100 000		3 100 000	37 349
3 Leitemarka 6B ,6160 HOVDEBYGDA 79 m ² 2016 2 sov	20-06-2023	2 750 000	2 920 000		2 920 000	36 962
4 Leitemarka 2B ,6160 HOVDEBYGDA 83 m ² 2016 2 sov	05-06-2024	2 990 000	2 950 000		2 950 000	35 542
5 Leitemarka 10D ,6160 HOVDEBYGDA 83 m ² 2015 2 sov	23-04-2024	2 850 000	2 830 000		2 830 000	34 096
6 Leitebakken 13C ,6155 ØRSTA 94 m ² 2020 3 sov	18-09-2023	3 190 000	3 190 000		3 190 000	33 936
7 Leitemarka 10A ,6160 HOVDEBYGDA 78 m ² 2016 2 sov	14-04-2024	2 750 000	2 800 000		2 800 000	33 735
8 Leitemarka 8C ,6160 HOVDEBYGDA 81 m ² 2016 2 sov		2 550 000	2 630 000		2 630 000	32 469

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

Administrasjon, eget vedlikehold og diverse	Kr.	5 000
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring og brøyting	Kr.	4 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	19 212
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 10:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 10:	Kr.	2 750 000

Carport snr. 10:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport snr. 10:	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 980 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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

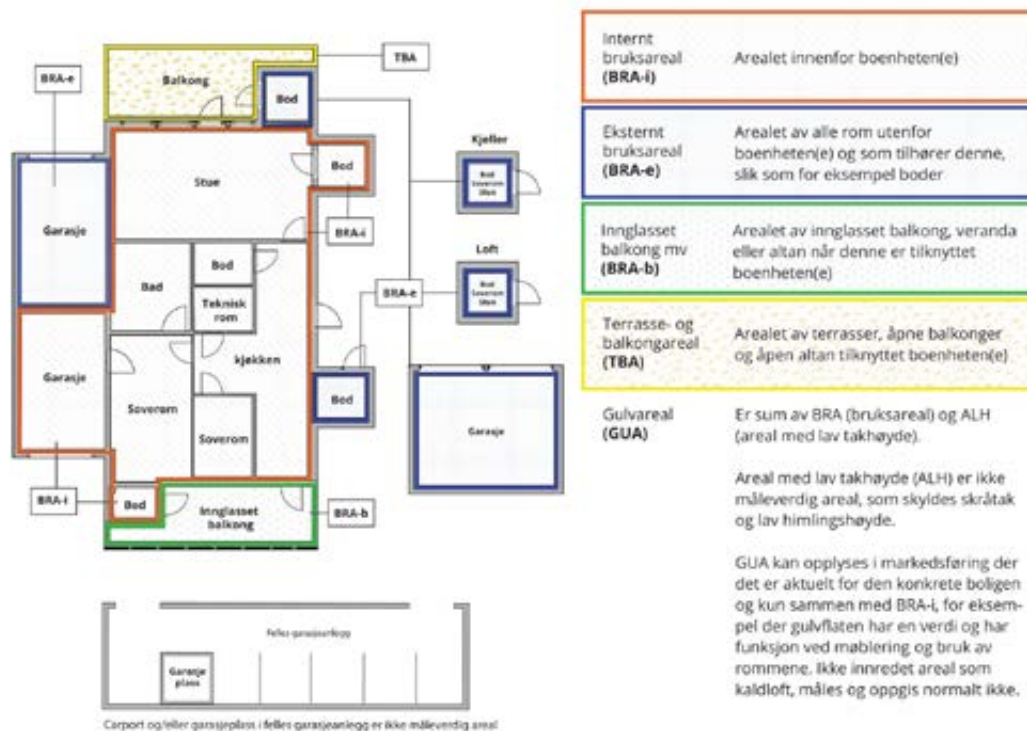
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 10:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	9
SUM	83				9
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 3,3 m ² , soverom 14,3 m ² , soverom 7,5 m ² , stue/kjøkken 27,2 m ² , bad 5,9 m ² , teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin 3,6 m ² , gang 8,7 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Antatt BTA: 91 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se pipe/ildsted, det er trolig ikke dobbel elementpipe som vist på tegning. Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Carport snr. 10:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport ca. 15 m ² , bod 5,1 m ²	

Kommentar

Arealer i carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men parkeringsareal er ca. 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 18.06.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjon 10:	79	4
Carport snr. 10:	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Katrine Østgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	51	97		10	5354 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Leitemarka 10 C

Hjemmelshaver

Østgaard Katrine

Boligselskap

Bustadsameiget Gnr 51
Bnr 97 i Ørsta

Eierandel

1 / 12

Forretningsfører

Anita Lystad

Organisasjonsnr

919183969

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet i en 4 - mannsbolig, med beliggenhet Leitemarka i Hovdebygda. Gangavstand til skole, barnehage og butikk. Det ca. 4 km til Ørsta sentrum, med alle sentrumsfunksjoner. Der ligg også ungdomsskolen og videregående skole. Det er ca. 7 til 8 km til Volda sentrum, høyskole og sykehus. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon RTK-0608.B Mindre endring - Flyplassområdet med delar av Hovdebygda - Leitemarka, Ikrafttredelsesdato 11.04.2007, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, Feltbetegnelse KS 2.

Om tomten

Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er asfalter tilkomst til boligen, med parkeringsplass og carport. Det var snø som dekket tomten ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Leiligheten ligger i en 4-mannsbolig, og har status som "Ferdigattest", iflg. eindomsregistert

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikrafttredelsesdato: 11.06.2015
Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Tomtens bebyggelse er et sameie med 12 boenheter fordelt på 3 bygg med carport og utvendig bod. Herværende seksjon ligger nordvest vendt, i øvreplan.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 290 000	2015	Tinglyst overdragelse 01.12.2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.01.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.01.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.01.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.01.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Prospekt	08.01.2026	Norhus	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.01.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	For gyldighet på rapporten se forside.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- **Se øvrig informasjon om areal i rapporten**, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC3807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0288/25	

Selger 1 navn
Katrine Østgaard

Gateadresse	
Leitemarka 10C	

Poststed	Postnr
HOVDEBYGDA	6160

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0288/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dei skifta ein ventil på vaskerommet/boda

Arbeid utført av

Vinjevoll rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vore utført kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Østgaard	aef0a65b3058085dfc89d f6c5887fb3c73335b67	13.01.2026 07:14:01 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

VEDLEGG E7



FASADE MOT NORD

URBAN 6-1 mod.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

HUS 43

Byggeplass :

Leitemarka , 6160 Hovdebygda

Pnr.:

7050039

Gnr: 51

Bnr: 97

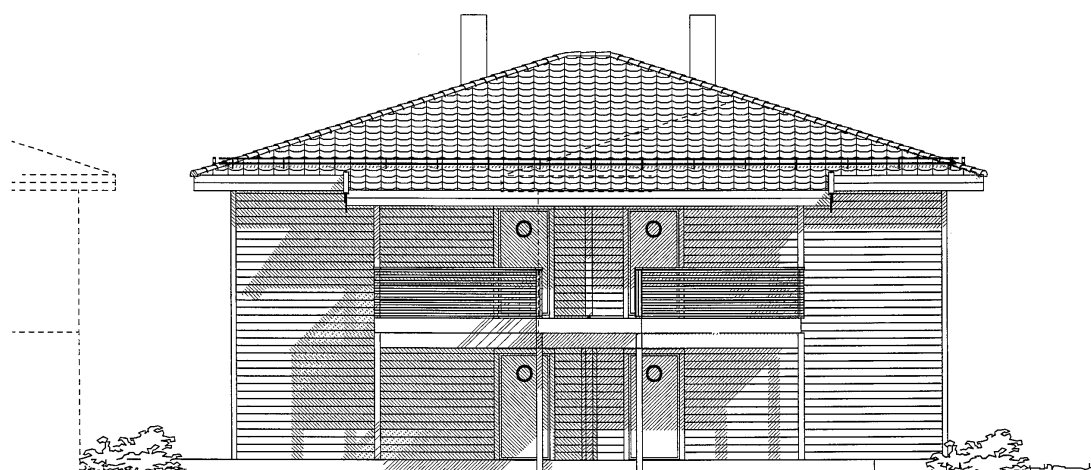
MÅL 1 : 100

Dato 18.06.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
5919 — 505

15 AUG 2014

VEDLEGG E8



FASADE MOT SØR

URBAN 6-1 mod.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

HUS H3

Byggeplass :

Leitemarka , 6160 Hovdebygda

Pnr.:

7050039

Gnr: 51

Bnr: 97

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
5919 — 507

15 AUG 2014

VEDLEGG E9



FASADE MOT VEST

URBAN 6-1 mod.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

HUS H3

Byggeplass :

Leitemarka , 6160 Hovdebygda

Pnr.:

7050039

Gnr: 51

Bnr: 97

MÅL 1 : 100

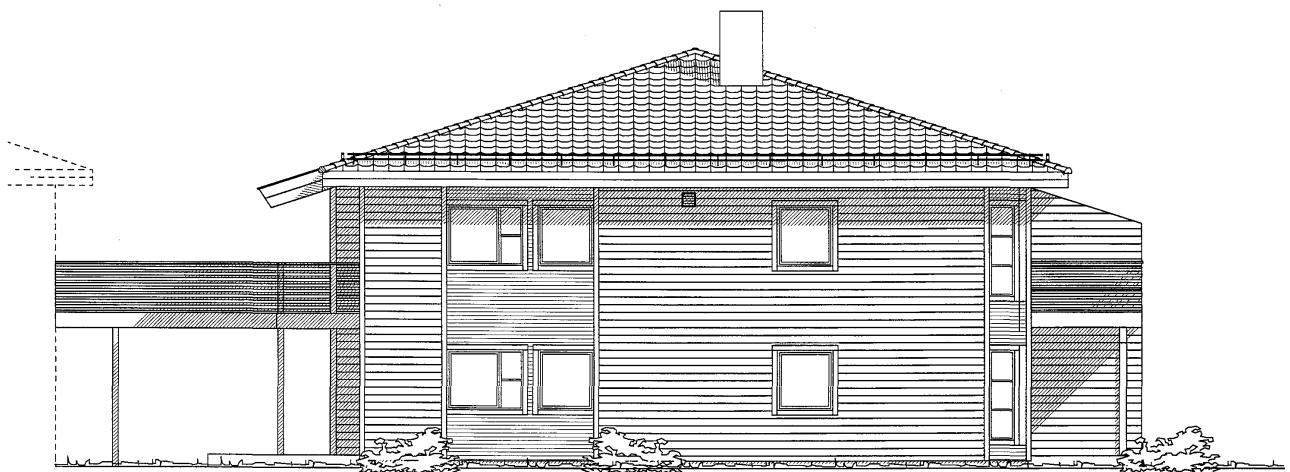
Dato 18.06.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
5919 — 506

15 AUG 2014

VEDLEGG E10

Byggesaksnummer: 2013/00100
 Prosjekt: URBAN 6-1 mod.



FASADE MOT ØST

URBAN 6-1 mod.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

HUS 113

Byggeplass :

Leitemarka , 6160 Hovdebygda

Pnr.:

7050039

Gnr: 51

Bnr: 97

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.14 Sign. beh

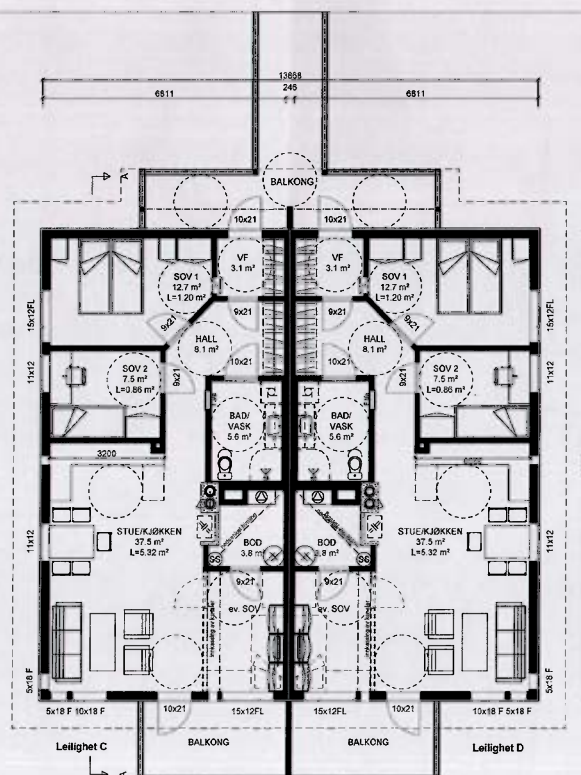
Tegnings Nr.

5919 — 508

15 AUG 2014

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
--- = Synlig drager
- - - = Skjult drager

Det forutsettes etablering av
5m² sportsbod til hver boenhet



URBAN 6-1 mod.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ETASJEPLAN 2.etg.

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

405 413

Byggeplass :

Leitemarka, 6160 Hovdebygda

Pnr.:

7050039

Gnr: 51

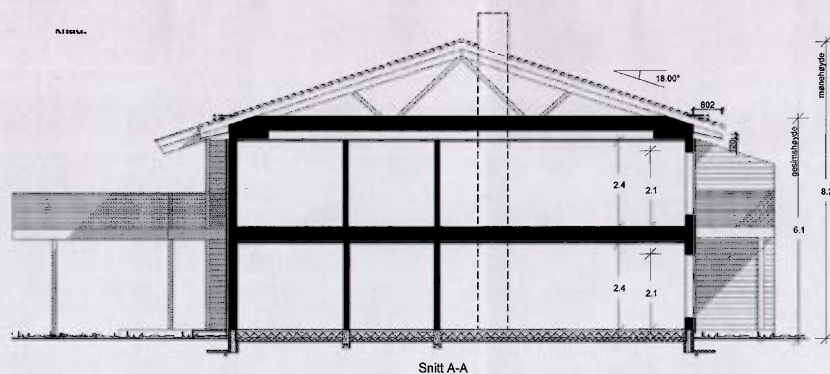
Bnr: 97

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.14 Sign. beh

Regnings Nr.

5919 — 503



Snitt A-A

Areal leilighet A

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	82.4
Tilleggsareal utvendig	6.3
Bruksareal bolig	82
Totalt bruksareal	89

Areal av primærrom (P-rom) 79

Areal leilighet B

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	82.4
Tilleggsareal utvendig	6.3
Bruksareal bolig	82
Totalt bruksareal	89

Areal av primærrom (P-rom) 79

Areal leilighet C

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Etg plan	82.4
Tilleggsareal utvendig	2.4
Bruksareal bolig	82
Totalt bruksareal	85

Areal av primærrom (P-rom) 79

Areal leilighet D

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Etg plan	82.4
Tilleggsareal utvendig	2.4
Bruksareal bolig	82
Totalt bruksareal	85

Areal av primærrom (P-rom) 79

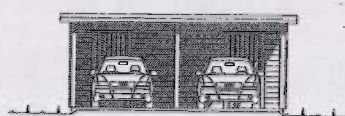
Bebygd areal bolig (BYA) 224 (totalt)

URBAN 6-1 mod.

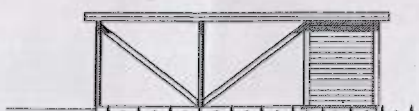
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER	Tiltakshaver :	Pnr.:	MÅL 1 : 100
	Norhus Ørsta AS	7050039	Dato 18.06.14 Sign. beh
	Byggeplass : HUS H3	Gnr: 51	
	Leitemarka , 6160 Hovdebygda	Bnr: 97	
			Tegnings Nr. 5919 — 501

15. AUG 2014



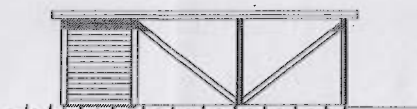
FASADE



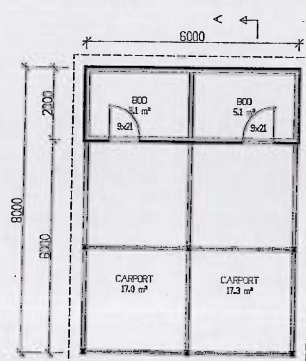
FASADE



FASADE

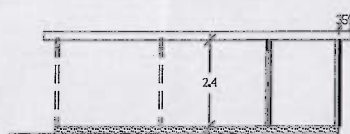


FASADE



PLAN, CARPORT

BYA = 49,1 m²



SNITT A-A

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE	TEGN.
		TITTEL: FASADER/PLAN/SNITT	G.NR: 52	B.NR: 131
		TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA A/S	DATE: 31.05.2007	
		BYGGEPLASS: LEITEMARKA 2-manns carport m/bod	TEGN: bf	
		ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ysteresgt.12 6003 Ålesund	SAK.NR: 07191	
			TEGN.NR: 505	
			PROSJEKT:	
			Carport 2-stk	
			SAKSBEHANDLER:	

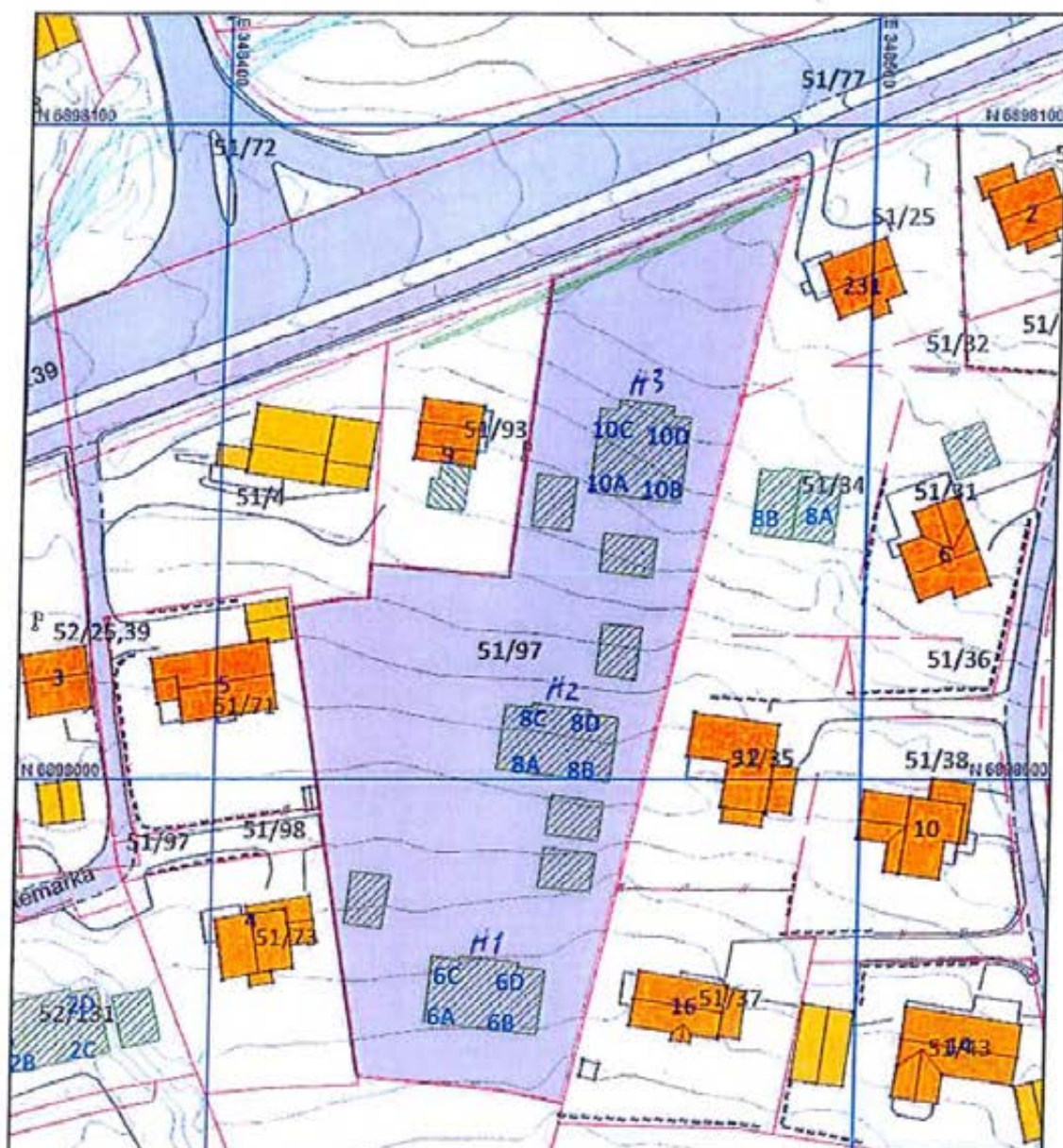
norhus

TEGNINGEN PÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM NORHUS A/S IKKE MEDVERKER I



1:1000

Side 1 / 4



H3

Side 4 / 4

Leitemarka 10B Leitemarka 10A

1. ETASJE



2. ETASJE



VEDTEKTER FOR

BUSTADSAMEIGET GNR. 51 BNR. 97 I ØRSTA KOMMUNE

§ 1 Egedomen.

Egedomen gnr. 51 bnr. 97 i Ørsta Kommune er delt i 12 eigarseksjonar, fordelt på 3 hus med 4 bustadseksjonar i kvart hus.

For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 23.09.2015.

Tomta og alle delar av bygninga som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har imidlertid einerett til bruk av uteareal på fellesareal i samsvar med skisse der utearealet er avmerka med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer. Denne bestemmelsen kan ikkje endrast utan samtykke frå rettighetshavar.

§ 2 Føremål.

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Bruk av egedomen.

Dei einskilde brukseiningane må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellessanlegg må ikkje nyttast slik at dei andre brukarane unødig eller urimeleg vert hindra i den bruken av anlegget som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for egedomen.

§ 4 Vedlikehald og påkostnader.

Den einskilde seksjon har det innvendige vedlikehald- og påkostnadsansvar av sin seksjon medrekna vedlikehald av balkong/terrasse og garasje/bud.

Vedlikehald og påkostnader av areal vedkomande har eine rett til bruk av, jf. §1, 3. avsnitt, ligg også til den einskilde seksjonseigar.

Seksjonseigarane i kvart hus har felles vedlikehalds- og påkostnadsansvar for bygningskroppen inkl. tak, ytterdør og vindu for den bygninga vedkomande seksjonar ligg i.

Seksjon nr 1, snr. 2, snr. 3, snr 4, snr 5 og snr. 6 har felles vedlikehaldsansvar inkl. snørydding av felles trafikkareal. Seksjon nr. 7, snr.8, snr. 9, snr. 10, snr. 11 og snr. 12 har felles vedlikehaldsansvar inkl. snørydding av felles trafikkareal.

Om ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomen sin verdi eller for å avverge ulemper, kan den andre sameigaren etter rimeleg varsel, sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 5 Kostnader

Seksjonseigarane i dei einskilde husa skal sørge for felles bygningsforsikring for den bygninga vedkomande seksjon ligg i.

Den einskilde seksjonseigar skal sørge for eige abonnement kva vedkjem offentlege avgifter og renovasjon.

§ 6 Sameigarmøtet.

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ. Medlemer av sameigarmøte er samtlege seksjonseigarane.

§ 7 Ordinært sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast minst kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styret med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel.

På dette møtet skal handsamast

- a) Val av møteleiar
- b) Handsame og godkjenne årsrekneskapen
- c) Val av styremedlemer og styreleiar
- d) Bestemme utvendige fargar på bygningskroppane, inkl. Utvendige lister og listverk og når maling/beising skal finne stad

- e) Handsame andre saker som er nemnd i innkalling

§ 8 Ekstraordinært sameigarmøte

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøtet eller når minst to av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.
Innkallinga skal innehalde sakliste.

§ 9 Om sameigarmøtet.

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med ei stemme for kvar seksjon dei eig.

Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtaka som vert gjort på styremøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av dei frammøtte seksjonseigarane.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røysteliskap vert saka avgjort ved loddtrekking.

Følgjande saker krev 2/3-fleirtal:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- c) Endring av vedtektene.
- d) Sal eller bortfeste av heile eller deler av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameiget sin karakter.

§ 10 Styret

Styret skal ha tre medlemmar, ein representant frå kvart hus.
Ein av medlemmane i styret skal være leiar og skal veljast særskilt,
Jf. §7. pkt. c

Det skal innkallast til styremøte av styreleiaren etter behov eller når
minst eitt styremedlem krev det.

§ 11 Styremøte

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll
over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort.
Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte styre –
medlemmane.

§ 12 Rettsleg råderett.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon.
Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med
vedtektene, eventuelle husordensreglar og andre vedtak i
sameigemøte som har betydning for sameiget. Ny eigar plikter å
vedta vedtektene som bindande for seg.

§ 13 Misleghald.

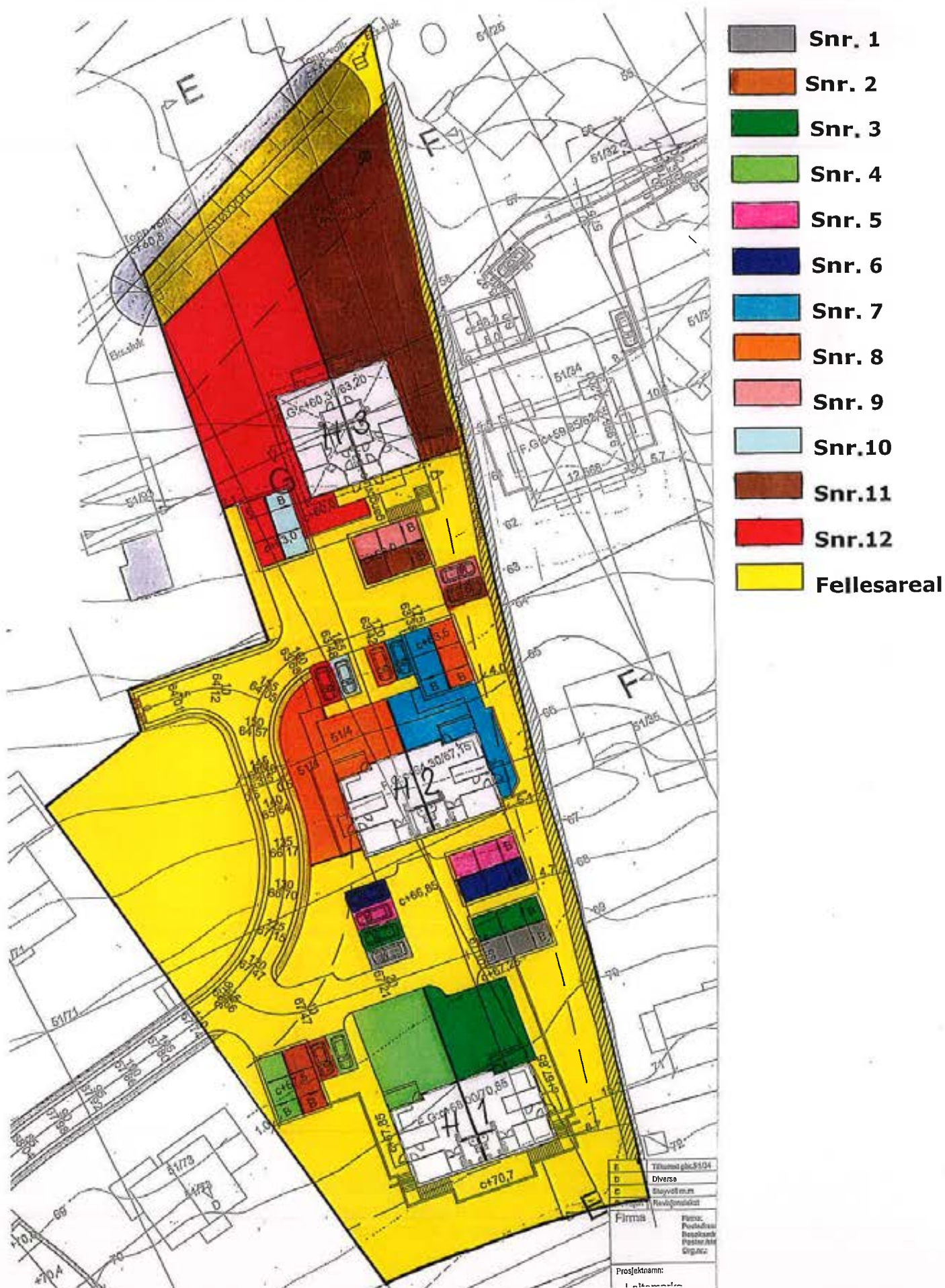
Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine
plikter overfor den andre sameigaren, kan han påleggast å selje
seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

§ 14 Anna.

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

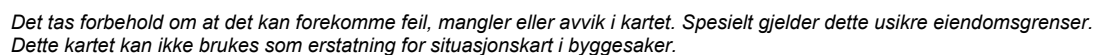
23.09.2015

DISPONERING AV UTEAREAL GNR. 51 BNR. 97 I ØRSTA KOMMUNE





Eiendom: 51/97/0/10
Adresse: Leitemarka 10C
Dato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000





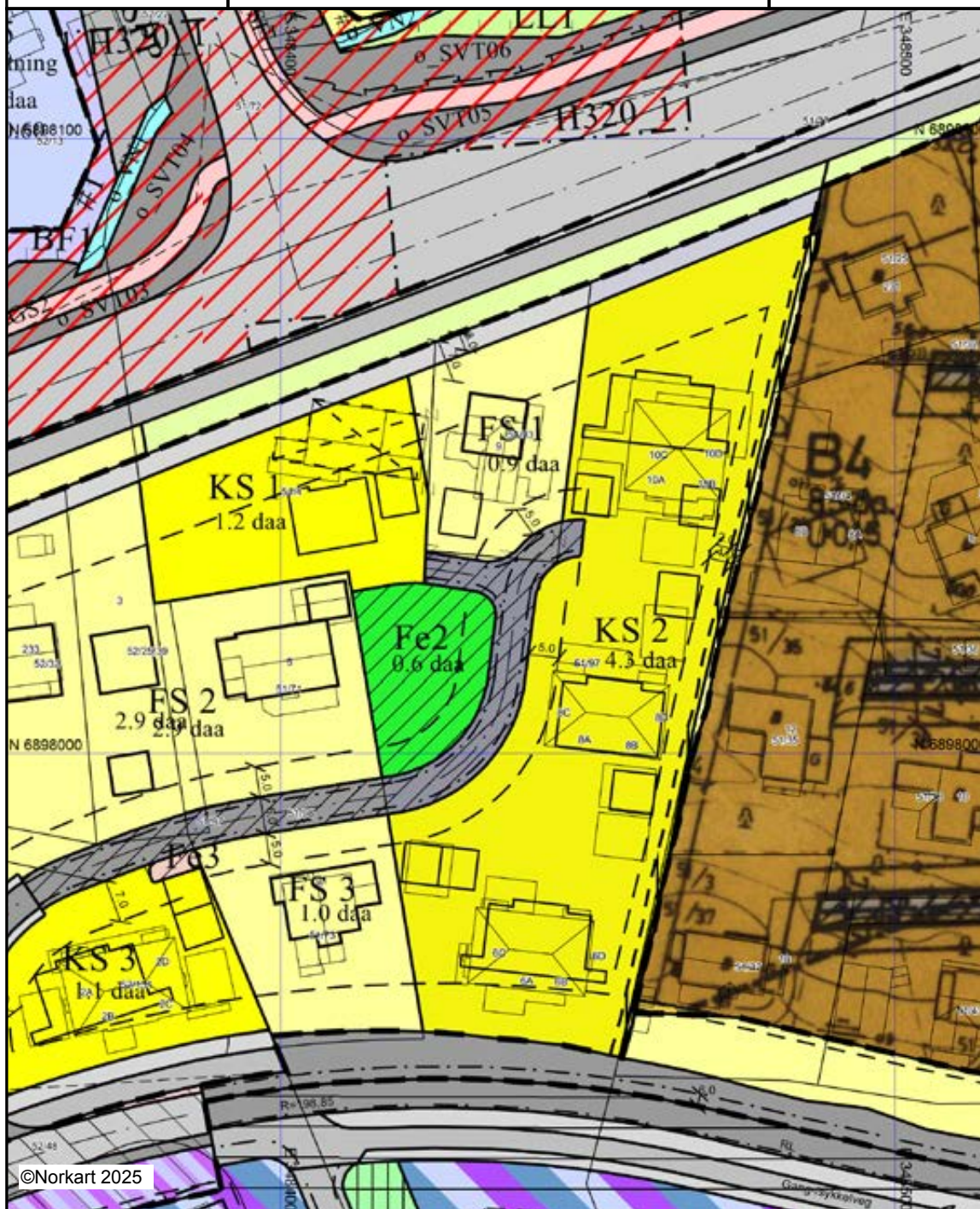
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/97/0/10
Adresse: Leitemarka 10C
Utskriftsdato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for forretningar
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Park
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Parkbelte i industristok
	Frisiktsone ved veg
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Bevaring av anlegg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Forretning/Kontor/Industri
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)	
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Forretningar
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Forretning/kontor/industri
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivhaldeplass
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)	
	Friområde
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik	
	Landbruksformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v	
	Naturområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegningsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Støysonegrense
	Detaljeringsgrense
	Føresegningsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde

	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjeline
	Byggjelinje
	Planlagt buseiend
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/ avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør



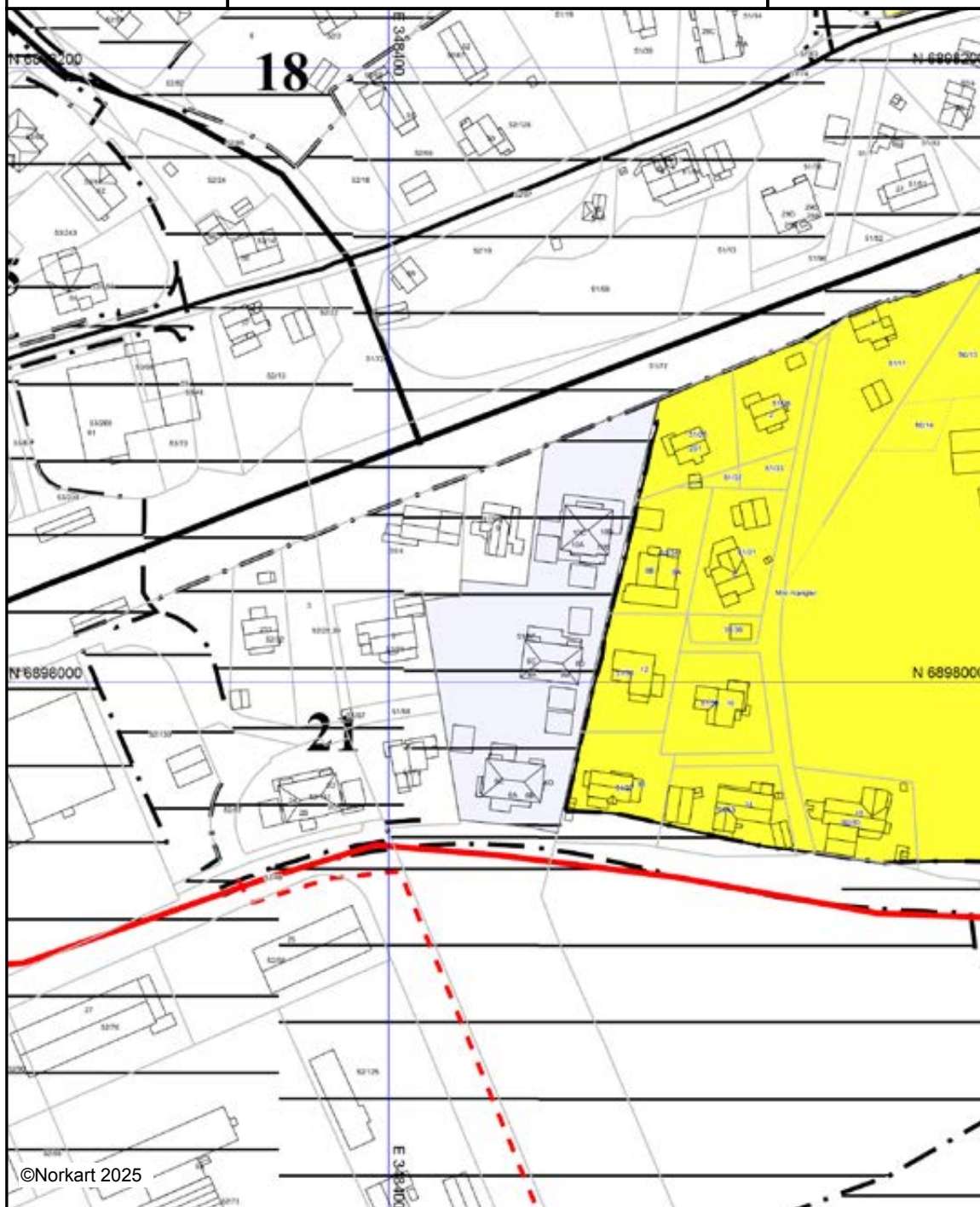
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/97/0/10
Adresse: Leitemarka 10C
Utskriftsdato: 28.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

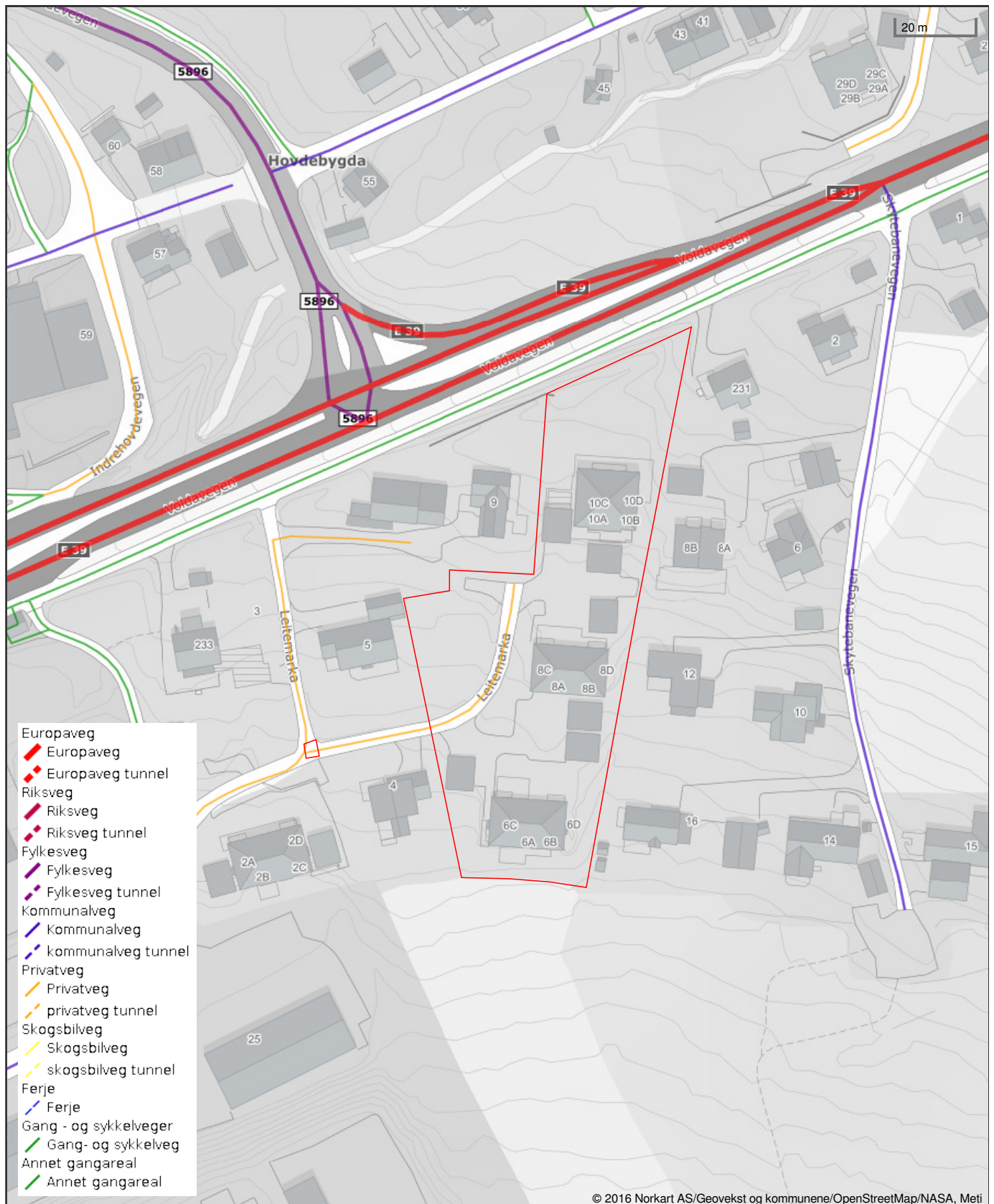
-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  Byggegrense
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealfomål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 51/97//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Leitemarka 10C - Nabolaget Hovdebygda - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Hovdebakken	3 min 
Linje 101, VY146, 338, 340, 351, VY430	0.3 km
 Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	7 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 6 min 

Skoler

Hovden skule (1-7 kl.)	9 min 
101 elever, 7 klasser	0.7 km
Velle skule (1-7 kl.)	3 min 
454 elever, 26 klasser	2.6 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.)	4 min 
383 elever, 32 klasser	3 km
Ørsta vidaregåande skule	3 min 
350 elever, 24 klasser	2.8 km
Volda vidaregåande skule	10 min 
490 elever, 19 klasser	7.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Ørsta-Volda lufthamn, Hovden P1	7 min 
---	---

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

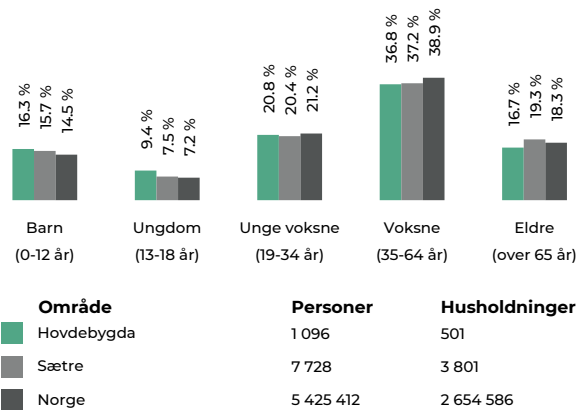
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hovdebygda barnehage (1-5 år)	8 min 
75 barn	0.6 km
Rystene barnehage (1-5 år)	17 min 
39 barn	1.5 km
Barnas Vel barnehage (0-5 år)	5 min 
91 barn	3.4 km

Dagligvare

Spar Hovdebygda	3 min 
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Rema 1000 Ørsta	2 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 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 87/100

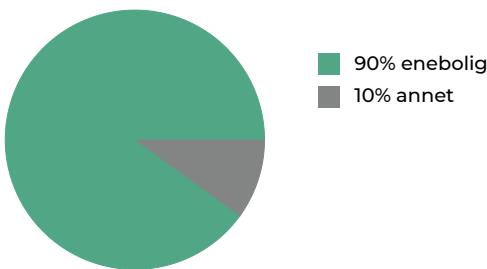
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Hovden skule	8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.7 km
⚽ Hovdebygda idrettsplass	10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km
🚴 Aktiv trening Ørsta	4 min 🚲
🚴 Topp Trening Ørsta	5 min 🚲

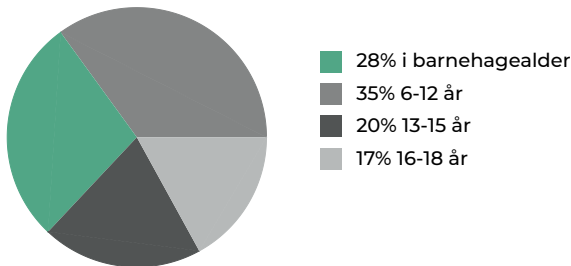
Boligmasse



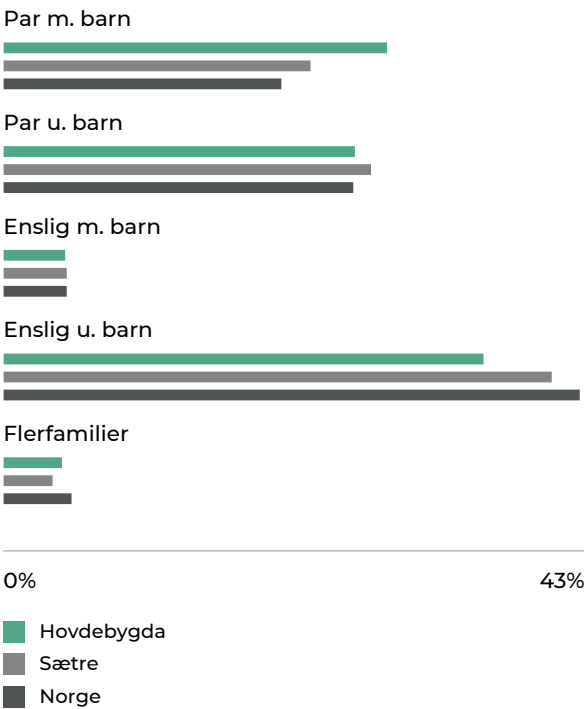
Varer/Tjenester

📍 ALTI Ørsta	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Furene	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

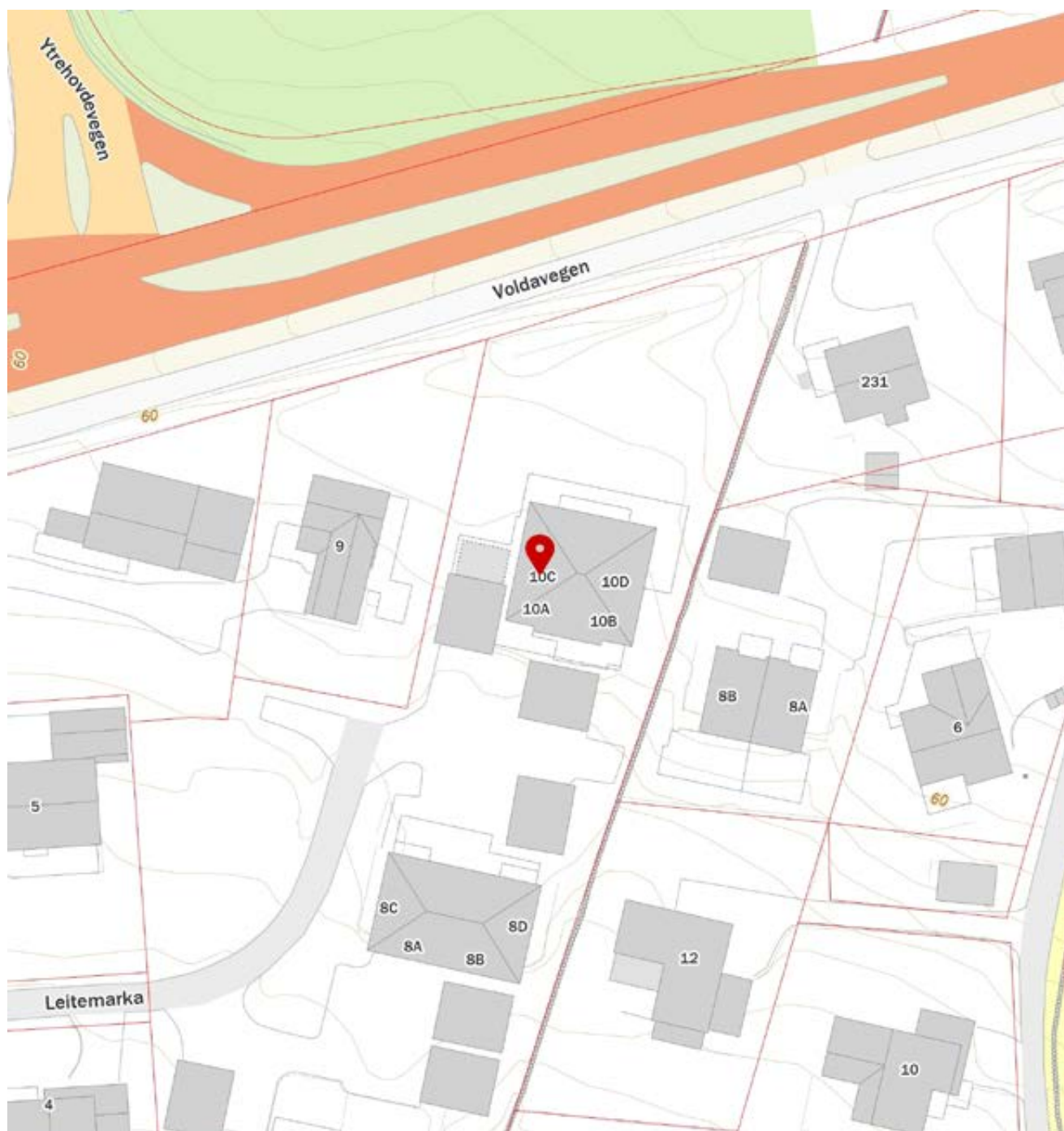
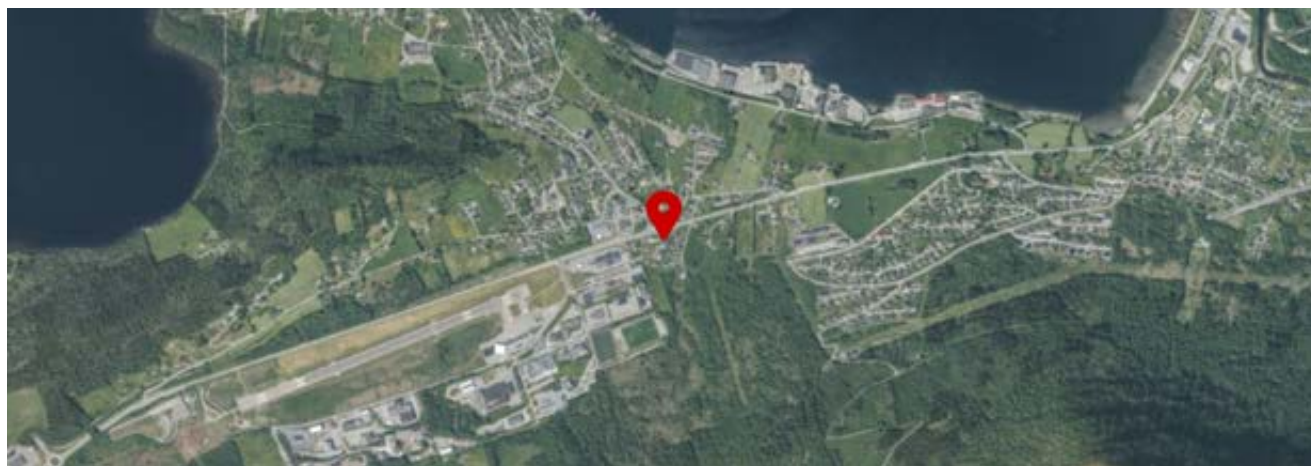


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

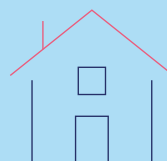
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0288/25

Adresse: Leitemarka 10C, 6160 HOVDEBYGDA, gnr. 51, bnr.
97, snr. 10 i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreliid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/