

Industrigata 7

innhold

04

Velkommen til Industrigata 7

06

Nøkkelinformasjon/Megler

50

Planskisser

54

Om egedomen

63

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Industrigata 7

Ein tiltalende og innhaldsrik einebustad med særpreg, fine detaljar og kvalitetar utanom det vanlege.

Stort og sosialt utemiljø med fine terrasser som strekkjer seg rundt bustaden, romsleg plenområde, triveleg hagestove og fine sitjeplassar. Ein hage perfekt for lek og sosiale samakomstar!

Bustaden er oppført i 1950, men er påbygd og totalrenovert etter 2011. Bustaden framstår som gjennomtenkt med gode bukvalitetar, fine løysingar og pen moderne standard.

Med heile 3 bad, 5 soverom, praktisk separat vaskerom, 2 romslege stover, gode oppbevaringsløysingar, 2 gode kjøkken og stort hageområde, er dette ein flott familiebustad!

Gode parkeringstilhøve med romsleg gardstun, steinbelagt innkøyrsløp og garasje.

Sentral beliggenheit i hjartet av Volda sentrum, med kort gangavstand til barnehage, alle skuletilbod, daglegvare, Volda Campus, Voldabadet og alle sentrumsfunksjonar.

Industrigata 7

Prisantydning	5 850 000
Omkostninger	147 340
Totalpris	5 997 340
Bruksareal	213 m ²
BRA-I	213 m ²
BRA-E	25 m ²
BRA-B	14 m ²
TBA	88 m ²
Soverom	5
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	951 m ²
Byggeår	1950



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Særs tiltalende einebustad med triveleg utemiljø

Ein innhaldsrik og påkosta einebustad med særpreg, fine detaljar og kvalitetar utanom det vanlege.

Bustaden er totalrenovert etter 2011, og framstår som gjennomtenkt, velhalden og i pen moderne stand.

Romsleg og pent opparbeida utemiljø med store terrasser på fleire plan, fint plenområde og kjekk hagestove.

Bustaden har sentral beliggenheit midt i hjartet av Volda sentrum med alle sentrumsfunksjonar i umiddelbar nærleik.





Her er det god plass til både store og små, med plass til både leikestativ, trampoline, badebasseng, kjøkkenhage og anna utandørs aktivitet



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



Lys og innbydende entré med fine plassbygde skap og god plass til ytterklede og sko



Overbygd inngangsparti med spotlight.
Yale Doorman kodelås på eine ytterdøra



Ein flott familiebustad med gode og gjennomtenkte løysingar - og ei gjennomført og vakker fargepalett som skiftar med lyset

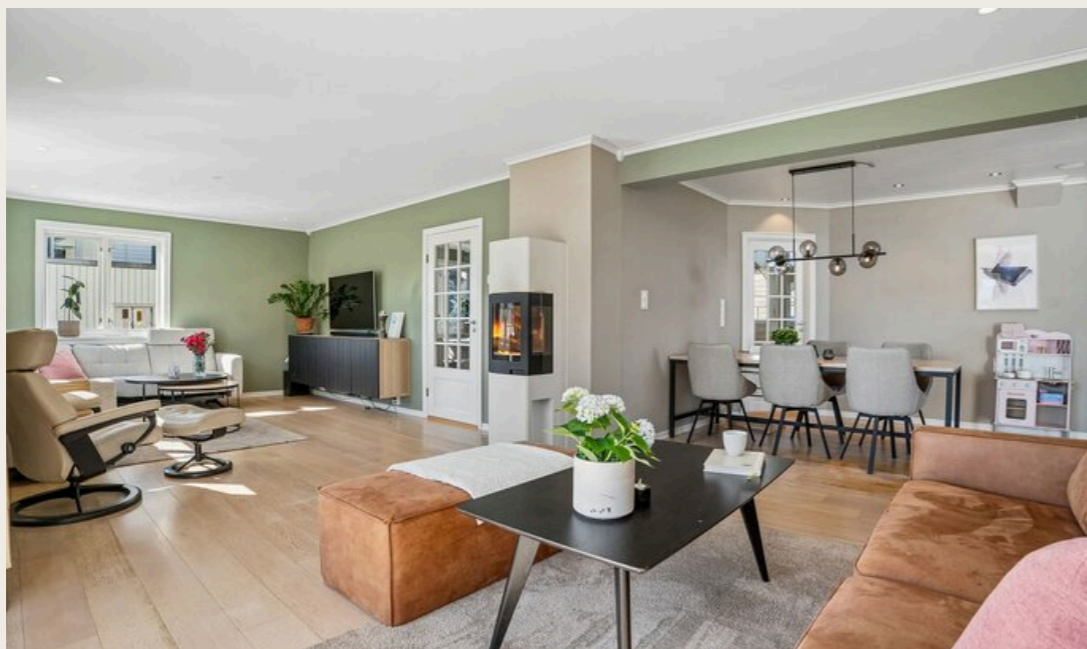
Romsleg og tiltalende stove

Stova er open og luftig med fleire soner for møblering.

Store vindauge slepp naturen heilt inn, og gjev fint gjennomgåande lys og ei god romkjensle.

Slette overflater med gjennomført og vakker fargepalett.

Downlights i himling gjev god og behageleg belysning.





Utgang via glasskyvedør til romsleg terrasse med fine solforhold

Triveleg og stort utemiljø

Både stove og kjøkken har utgang til terrassen med vidare tilkomst til hageområdet.

Store markterrasser på fleire plan som strekkjer seg rundt bustaden. Sitjegruppe, spisebord, grill, bålpanne og barnebasseng – her får du plass til alt!

Lun og koseleg hagestove med store vindauge og skyvedør som gjev ei fin tilknytning til utemiljøet.

Hagestova har downlights, flislagt golv med varmekablar, markterrasse og står fint til bustaden og uteområdet.



Uteområdet er perfekt for lek og sosiale samankomstar!



Stove og kjøkken er i open løsning, men samstundes er kjøkkenet fint tilbaketrekt. Planløsninga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom stove og kjøkken



Kjøkkenet har fått høg prioritet, god plass og ei løysing som skapar ei sosial og fin atmosfære

Stilreint kjøkken

Stilig innreiing frå 2020 med gode løysingar og moderne preg.

Her er det godt tilrettelagt for frukostar, kvardagsmiddagar, matpakkar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Kjøkkenet er nøye planlagt og har ei rekke kvalitetar som gjev kjøkkenet "det lille ekstra"

- Integrerte kvitevarer med møbelfront
- Svart stilfull komposittvask
- Brei induksjonstopp
- Stor kjøkkenøy
- Høgskap



Rikeleg med skap-,
skuffe og benkeplass



Store vindauge, god takhøgde og downlights i himling gjev godt arbeidslys og ei open og romsleg kjønse



Det er til saman 5 soverom i bustaden.
Eit av soveroma ligg i hovudetasjen og er i dag nytta som kontor



Tre gode bad

Det er tre bad i bustaden, eit i kvar etasje.

Badet i hovudetasjen ligg i tilknytning til inngangspartiet
- ei god og familievenleg løysing

Delikat bad med pene fliser og stilreint uttrykk.

Regndusj gjer morgondusjen ekstra behageleg.

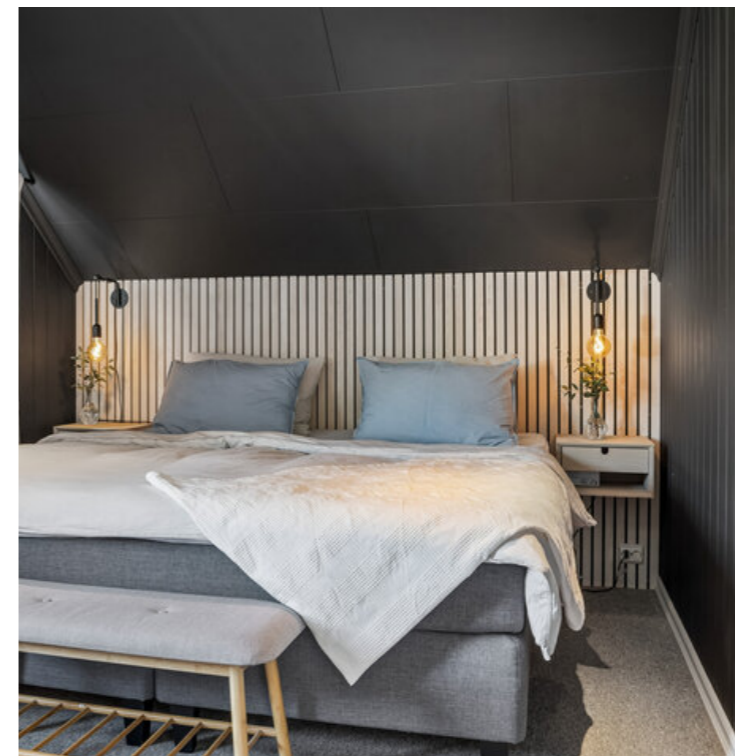
Fine detaljar med svarte blandebatteri,
hyller for handkle og dusjarmatur som
gjev eit moderne preg.



Moderne innreining med underskap, veggskap og speilskap
- her held ein enkelt orden i toalettsakene



Frå badet er det direkte tilkomst til hovudsoverrommet



Badet i andre
etasje ligg i fin
nærleik til
soveromma

Tre soverom ligg fint samla i andre etasje

Det er til saman 5 soverom i bustaden.

Hovudsoverommet har dempa og behageleg fargeval som skapar ro og ei behageleg atmosfære.

Soverommet i hovudetasjen er i dag nytta som kontor.



Koseleg soverom med downlightsbelysning og fin garderobeløysing



Romsleg walk-in closet

Walk-in closet i tilknytning til eit av soveromma.

Eit tiltalende rom med praktisk og god garderobeløysing.

Her ligg alt til rette for smart organisering!



Praktisk vaskerom

Romsleg separat vaskerom med gode løysingar som bidreg til ein effektiv kvardag.

God plass til oppbevaring med mykje skuffeplass og oppheng - her er det enkelt å halde orden og system.

Praktisk med vegghengt tørkestativ og arbeidsbenk med vaskehum.



Eit godt og funksjonelt vaskerom som gjer klesvasken effektiv, hyggeleg og oversiktleg



Underetasjen har
eigen inngang,
men er i dag nytta
til eigen bruk

Lys og triveleg underetasje

Underetasjen inneheld: Vaskerom, gang/alkove med garderobe, stove, kjøkken, bad, soverom og vindfang.

Stove og kjøkken er i open løysing. Kjekt å ha når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake eller som eiga avdeling for ungdomen i huset.

Downlights i himling og gode vindaugsflater gjev fint gjennomgåande lys.



Lyst og moderne bad med god skaplass



Smarte oppbevaringsløsningar og god garderebekapasitet bidreg til eit godt kvardagsliv og ein ryddig og funksjonell heim



Mange gode og godt gjennomtenkte garderebeløysingar





Frittstående garasje i fin nærleik til bustaden



Kodelås på inngangsdøra er praktisk og familievenleg

Gode
parkeringstilhøve
med romsleg
gardstun og
garasje

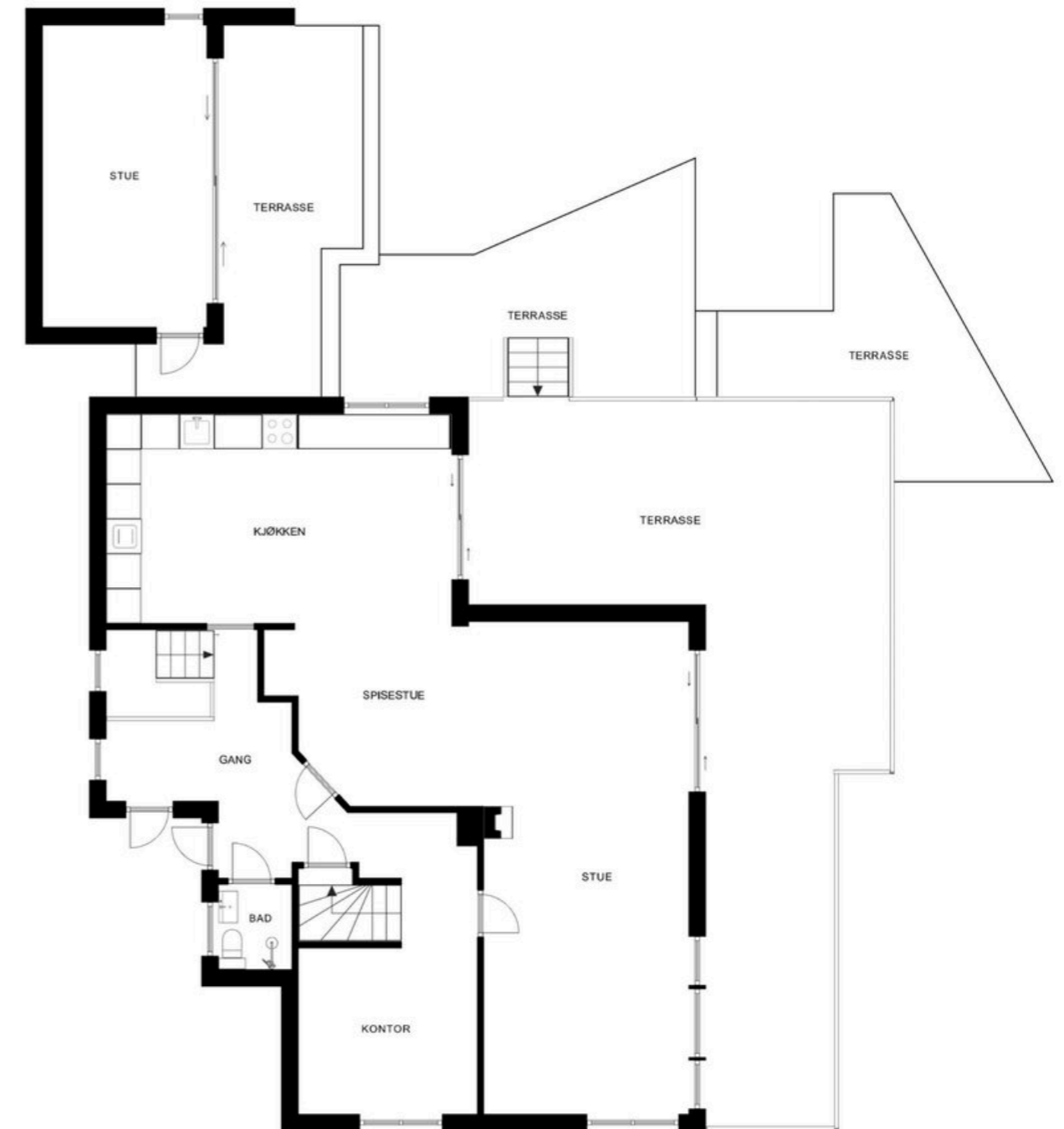
Velkommen
til visning!



Ein nydeleg einebustad
med særpreg, fine
detaljar og kvalitetar
utanom det vanlege

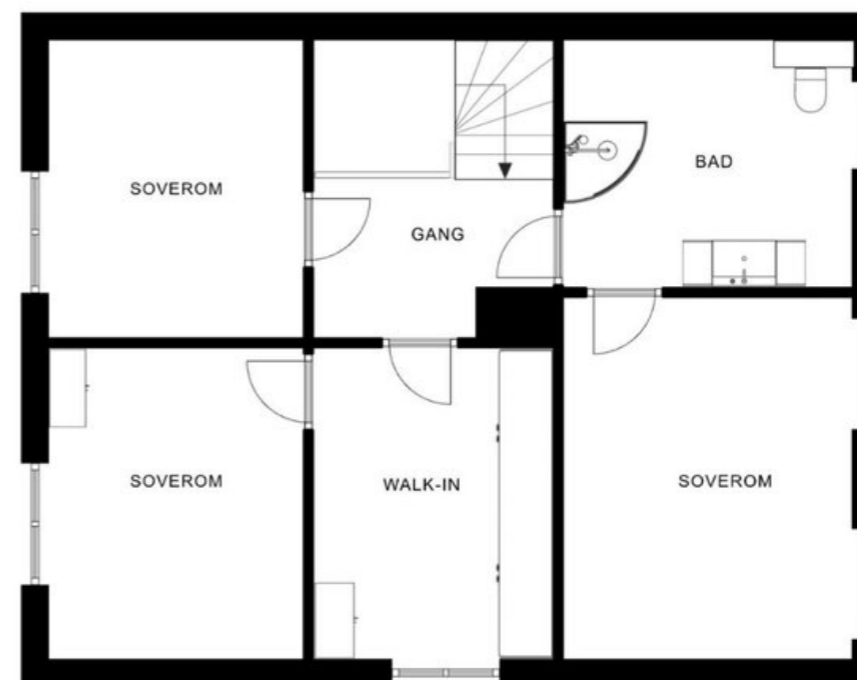
Må sjåast!

Planskisser



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

EFXIT



Om eigedomen

Innhald

Særs tiltalende og innhaldsrik einebustad med gode bukvalitetar, fine løysingar og triveleg utemiljø.

Bustaden er over tre plan, i tillegg til kryploft, og inneheld:

Hovudetasje:

Innbydande entré, pent bad, kontor/soverom, stilreint kjøkken og romsleg stove med utgang til stor terrasse.

Andre etasje:

Trapperom, kryperom, lyst bad, walk-in closet og 3 gode soverom.

Underetasje:

Trapperom, praktisk vaskerom, kryperom, gang/alkove med god garderobeløysing, stove, kjøkken, bad, soverom og vindfang.

Kryploft:

Kryploft med god plass til lagring.

Hagestove:

Triveleg hagestove med skyvedør og store vindauge. Flislagt golv med varmekablar. Fin tilknytning terrasse og det fine utemiljøet.

Garasje:

Frittstående garasje i fin nærleik til bustaden.

Utebod:

Praktisk open utebod under terrassen med god plass til uteleiker, utemøblar, reiskapar, sykklar, ski og anna sesongutstyr.

Standard

Nydeleg einebustad med særpreg, fine detaljar og kvalitetar utanom det vanlege.

Bustaden er oppført i 1950, men er påbygd og totalrenovert etter 2011. Bustaden framstår som gjennomtenkt, velhalden og i pen moderne stand.

Entré:

Attraktiv tilkomst med steinbelagt innkøyrsløp med fin utebelysning og overbygd inngangsparti med fliser og downlights.

Lys og innbydande entré med fine plassbygde skap og god plass til ytterklede og sko.

Flislagt golv med varmekablar.

Praktisk og familievenleg med kodelås på inngangsdør og bad i tilknytning til inngangspartiet.

Stove:

Romsleg og tiltalende stove med fleire soner for møblering.

Store vindauge slepp naturen heilt inn, gjev fint gjennomgåande lys og ei god romkjensle.

Stiling peisovn frå 2020 som gjev både varme og stemning – eit naturleg midtpunkt i rommet.

Stove og kjøkken har ei open og praktisk planløysing, som gjev rom for variert møblering.

Slette overflater med gjennomført og vakker fargepalett. Downlights i himling gjev god og behageleg belysning.

Utgang via glasskyvedør til romsleg terrasse med fine solforhold og vidare tilkomst til hageområdet.

Kjøkken:

Gjennomtenkt og moderne kjøkken frå 2020 med rikeleg skap, skuffe og benkeplass.

Stilig kjøkkeninnreiing med gode løysingar, integrerte kvitevarer og moderne preg.

Store vindauge og downlights i himling gjev godt arbeidslys.

Integrerte kvitevarer med: steikeovn, brei induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk ut.

Møbelfront på kjøleskap og oppvaskmaskin gjev eit stilreint uttrykk.

Svart komposittvask med svart armatur.

Stor kjøkkenøy med sitjeplassar i barløysing og ekstra oppbevaringsplass.

Kjøkkenøya skapar ei sosial atmosfære og gjev deg moglegheit til å halde samtalen gåande med middagsgjestane under matlaginga.

Kjøkkenet er i open løysing til stove, men samstundes tilbaketrekt.

Planløysinga gjev god plass til stort spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Kjøkkenet har fått høg prioritet og god plass.

Her er det godt tilrettelagt for frukostar, matpakkar, kvardagsmiddagar, lekselesing, bursdagsfeiring og vennebesøk.

Utgang via glasskyvedør til den store terrassen.

Stove og kjøkken u.etg:

Romsleg kjellarstove i u.etg. som er kjekk å ha når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake eller som eiga avdeling for ungdomen i huset.

Stove og kjøkken er i open løysing og utgjer saman eit tiltalende opphaldsrom.

Lyst kjøkken frå 2013 med god oppbevaringsplass og integrerte kvitevarer med: kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og steikeovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Velplassert vedovn som gjev god og behageleg varme til underetasjen.

Downlights i himling og gode vindaugsflater gjev fint lys til opphaldsrommet.

Bad h.etg:

Det er 3 bad i bustaden, eit i kvar etasje. Badet i hovudetasjen ligg i tilknytning til inngangspartiet - ei god og familievenleg løysing. Delikat bad med pene fliser og stilreint uttrykk. Badet er innreidd med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne. Regndusj gjer morgondusjen ekstra behageleg. Fine detaljar med svarte blandebatteri, hyller for handkle og dusjarmatur som gjev eit moderne preg. Downlightsbelysning. Varmekablar i golv.

Bad andre etasje:

Badet i andre etasje ligg i fin nærleik til soveromma, med direkte tilkomst til hovudsoverommet. Moderne innreiing med underskap, veggskap og speilskap - her held ein enkelt orden i toalettsakene. Vegghengt wc. Dusjkabinett. Downlightsbelysning i himling. Flislagt golv med varmekablar.

Bad u.etg:

Lys bad med flislagt golv og downlights i himling. Innreiing med servant og god skaplass. Vegghengt wc. Dusjkabinett. Varmekablar i golv.

Vaskerom:

Romsleg separat vaskerom med gode løysingar som bidreg til ein effektiv kvardag. God plass til oppbevaring med mykje skuffeplass og oppheng - her er det enkelt å halde orden og system. Lys innreiing med skuffer, skap og plass for oppvaskmaskin og tørketrommel, Praktisk med vegghengt tørkestativ og arbeidsbenk med vaskekum. Downlightsbelysning i himling. Flislagt golv med varmekablar.

Soverom:

Det er til saman 5 soverom i bustaden. Tre av soveromma ligg fint samla i andre etasje. Hovudsoverommet har dempa og behageleg fargeval som skapar ro og ei behageleg atmosfære. Soverommet i hovudetasjen er i dag nytta som kontor.

Underetasje:

Underetasjen har eigen inngang og kan nyttast til utleige, men er i dag nytta til eigen bruk. Det er ikkje omsøkt og godkjent bruksendring for utleige.

Diverse:

Romsleg walk-in closet i andre etasje med praktisk garderobeløysing. God plass til smart organisering med skuffer og oppheng. Downlightsbelysning i fleire rom. God lagringsplass og fine garderobeløysingar i bustaden. Bustaden har to vv-beredarar, ein i u.etg frå 2020 og ein i 2.etg frå 2012. Begge er på ca. 200 liter. Yale Doorman kodelås på eine ytterdøra. Fin belysning i trapp til andre etasje med spottar i veggen.

Oppgraderingar:

- Totalrenovering: etterisolering, alt nytt vedr. straum og vatn.
- 2024 - Tre nye husmorsvindaug i andre etasje.
- 2023 - TKS (inntaksskap).
- 2020 - Toalettrom i h.etg totalrenovert og flislagt.
- 2020 - Tilbygg: Større gang, trapp til u.etg, vaskerom og større kjøkken. Ny kjøkkeninnreiing frå 2020 (Miele kvitevarer frå 2014).
- 2016 - Hagestove oppført, samt tilhøyrande terrasse.
- 2015 - Belegningstein i innkøyrsløse.
- 2015 - Tak over inngangspartiet.
- 2014 - Alt nytt rør-i-rør i heile huset ferdig.
- 2014 - Skifta kledning.
- 2014 - Tilbygg kjøkken.
- 2013 - Laga til inngangsparti og vindfang i u.etg. Flislagt både inne og ute samt overbygd inngangsparti.
- 2012 - Endra frå uinnreia u.etg til leilegheit. Gravd ut kjellargolv, alt nytt kloakk og vatn ut og inn. Moderne isolert golv/fuktsperre. (ny leilegheit)
- 2012 - Utviding av terrasse.
- 2012 - Totalrenovering av 2.etg, også bad. Nytt sikringskap.
- 2011 - Graving av drens og opparbeiding av innkøyrsløse/parkeringsplass.

Overflater

Golv:
Parkett og fliser.
Fliser på bad h.etg
Baderomsplater på vaskerom og bad i 2.etg og u.etg.

Veggar:
Tapet og malte plater.

Himling:
Trepanel og himlingsplater.

Beliggenheit

Sentral beliggenheit midt i hjartet av Volda sentrum med alle sentrumsfunksjonar i umiddelbar nærleik. Gangavstand til barnehage, alle skuletilbod, Volda Campus Arena, Voldabadet og stadion. Daglegvare, butikkar, kafetilbod og meir like ved bustaden. Fine tur- og gangvegar i nærleiken, med triveleg tursti i Elvadalen som tek deg frå sentrum til Årneset med badeplass, volleyballbane, frisbeegolf m.m. Busshaldeplass like ved.

Arealer

Totalt bruksareal: 213,0 m²

- BRA-i: 213,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
- BRA-b: 14,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 88,0 m²

Hovudetasje:

BRA-i: 80 m²
TBA: 53 m²

Andre etasje:

BRA-i: 55 m²

Underetasje:

BRA-i: 78 m²

Hagestove:

BRA-b: 14 m²
TBA: 35 m²

Garasje:

BRA-e: 25 m²

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann. Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegningar av bygningar.

Tilkomst

Enkel tilkomst med grusa gardstun og fin innkøyrsløse med belegningsstein og flott utebelysning.

Parkering

Gode parkeringstilhøve i garasje og romsleg gardstun.

Diverse

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig er henta frå rapport frå takstmann. Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstmann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkjyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Taktekking - 2
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Tak vindu
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Kryp kjeller
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjonar - Vannledningar
- Tekniske installasjonar - Varme
- Tekniske installasjonar - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamentar
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom eget 9,0 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom eget 9,0 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom eget 9,0 m² - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² - Tilliggende konstruksjonar våtrom

- Våtrom - 1.Etasje - Bad h.etg. 2,2 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1.Etasje - Bad h.etg. 2,2 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad 2.etg. 7,8 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. Etasje - Bad 2.etg. 7,8 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad 2.etg. 7,8 m² - Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom - 2. Etasje - Bad 2.etg. 7,8 m² - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. Etasje - Bad 2.etg. 7,8 m² - Ventilasjon

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU (ikkje undersøkt)

- Utvendig - Sykkelboder
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom eget 9,0 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1.Etasje - Bad h.etg. 2,2 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre. Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Tomt

Eigedomstomt. 951,1 kvm.

Stort og sosialt uteområde med fine sitjeplassar. Pent opparbeida tomt med fint plenområde, store terrasser, triveleg hagestove og steinbelagt innkøyrse. Hagen er perfekt for leik og sosiale samankomstar. Her er det god plass til både store og små, med plass til både leikestativ, trampoline, badebasseng, kjøkkenhage og anna utandørs aktivitet. Eit flott opparbeidd grøntareal bidreg til å skape ei god og triveleg atmosfære. Kjøkk hagestove med store vindauge og skyvedør som gjev ei fin tilknytting til utemiljøet. Store markterrasser på fleire plan som strekkjer seg rundt bustaden, med god plass til fleire sitjegrupper og variert utemøblement.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest frå Volda Kommune, datert 12.10.2016. Ferdigattest for tilbygg over inngangsparti, datert: 22.03.2024.

Det føreligg godkjendte og byggemeldte teikningar, men desse stemmer ikkje med dagens bruk. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring. Luft til luft varmepumpe. Varmekablar på entré, vaskerom, alle bad, kjellarstove og soverom u.etg..

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 850 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

- 146 250,- (Dokumentavgift)
- 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 997 340,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter

Kr. 16 361,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 7 006,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Formuesverdi

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Regulering

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

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp via private stikkledningar/anlegg. Privat veg frå offentleg gate.

Rettigheter og heftelser

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

1866/900053-1/57 12.02.1866 ERKLÆRING/AVTALE

1869/900022-1/57 15.04.1869 UTSKIFTING

1869/900061-1/57 06.12.1869 UTSKIFTING

1870/900115-1/57 21.09.1870 UTSKIFTING

1872/900074-1/57 22.05.1872 UTSKIFTING

1883/906169-1/57 11.01.1883 ERKLÆRING/AVTALE

1884/900033-1/57 04.09.1884 ERKLÆRING/AVTALE

1895/900056-1/57 18.03.1895 UTSKIFTING

1915/901569-1/57 04.12.1915 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1916/900243-1/57 18.03.1916 UTSKIFTING

1917/990029-1/57 17.02.1917 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

1930/900473-1/57 06.03.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1931/900162-1/57 31.10.1931 BESTEMMELSE OM VEG

1937/1058-1/57 29.06.1937 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1943/64-1/57 20.01.1943 UTSKIFTING

1951/737-1/57 30.04.1951 ERKLÆRING/AVTALE

1954/952-1/57 21.04.1954 ERKLÆRING/AVTALE

1956/2515-1/57 21.11.1956 BESTEMMELSE OM VEG

1965/2688-1/57 26.08.1965 BESTEMMELSE OM VANNRETT

1970/1725-1/57 13.06.1970 JORDSKIFTE

1971/691-1/57 08.03.1971 BESTEMMELSE OM VEG

1975/4869-1/57 13.11.1975 BESTEMMELSE OM VEG

1981/5642-3/57 16.11.1981 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

1983/5414-1/57 01.11.1983 ERKLÆRING/AVTALE

1989/4962-1/57 23.10.1989 JORDSKIFTE

1990/2096-2/57 27.04.1990 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

1992/1892-3/57 13.05.1992 BESTEMMELSE OM VEG

1994/1147-1/57 10.03.1994 JORDSKIFTE

1997/5054-2/57 24.10.1997 BESTEMMELSE OM VEG

1998/849-2/57 03.03.1998 BESTEMMELSE OM VEG

2003/4246-5/57 08.10.2003 BESTEMMELSE OM VEG

2025/470781-2/200 29.04.2025 21:00

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

Løsøre og tilbehør

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

Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden.

Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Følgande tilbehør inngår **ikkje** i handelen:

- Reiestativ
- Slangetrommel

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Jan Magne Bjørdal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Industrigata 7.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 560 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260113.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon: 1,2 % av salgssum

Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva.

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Ansvarlig megler er Johnny Kragset

+47 97 51 59 40 / johnny@kragseteigedom.no.

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

Tekniske dokumenter

Industrigata 7

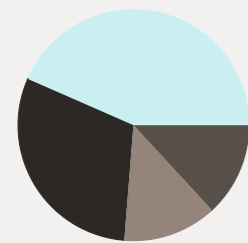
Offentlig transport

🚏 Volda rutebilstasjon	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer 0.2 km	
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	9 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min 🚶

Skoler

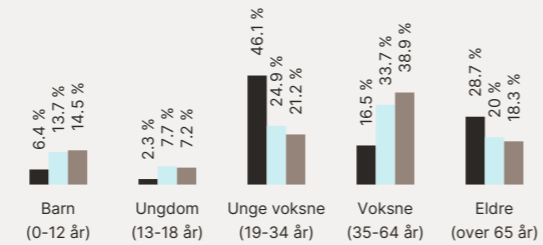
Øyra skule (1-7 kl.)	8 min 🚶
379 elever, 27 klasser 0.6 km	
Bratteberg skule (1-7 kl.)	6 min 🚶
180 elever, 12 klasser 2.5 km	
Volda ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min 🚶
288 elever, 22 klasser 0.7 km	
Volda vidaregåande skule	11 min 🚶
490 elever, 19 klasser 0.9 km	
Ørsta vidaregåande skule	12 min 🚶
350 elever, 24 klasser 9.6 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Øyra	346	254
■ Kommune: Volda	10 809	5 781
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øyra barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
61 barn 0.8 km	
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...)	11 min 🚶
29 barn 0.9 km	
Engeset barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
52 barn 0.9 km	

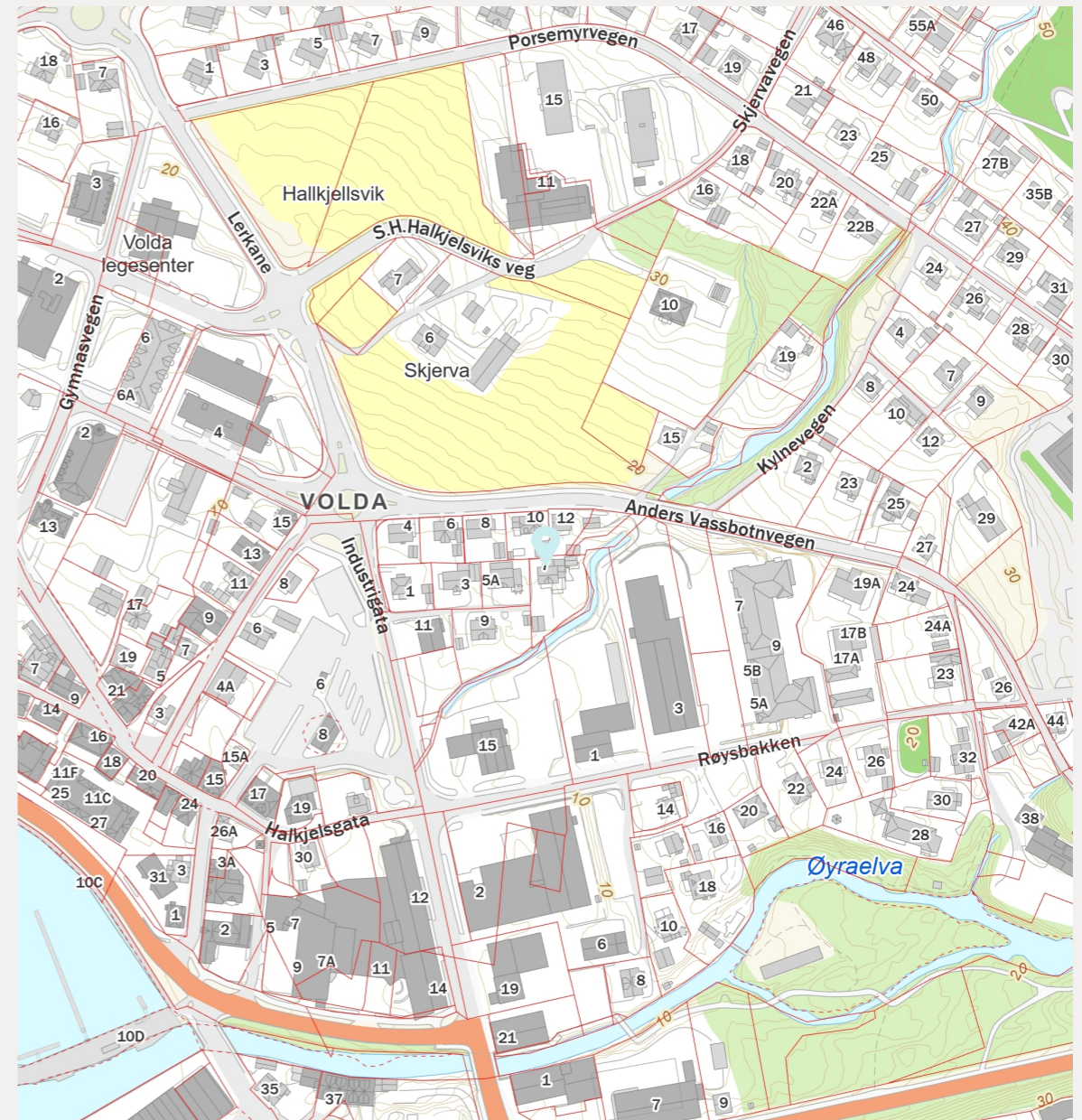
Dagligvare

Rema 1000 Volda	3 min 🚶
Kiwi Skjellebreida Volda	4 min 🚶

Sport

⚽ Fotballhall Volda Stadion	6 min 🚶
Fotball 0.5 km	
⚽ Volda ungdomsskule	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.6 km	
🏊 Innersvingen avd. Volda	3 min 🚶
🏊 Family Sports Club Volda	4 min 🚶

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



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Industrigata 7, 6100 VOLDA

VOLDA kommune

gnr. 19, bnr. 560



Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 Rapportdato: 05.05.2026 Oppdragsnr.: 14495-1955 Eiendomsverdi ref nr: LO9170

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 bygningsakkynndige 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. Bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige 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

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



Oppdragsnr.: 14495-1955

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 2 av 52

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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

Bygningen ble oppført og tatt i bruk rundt 1950, og hovedkonstruksjoner er datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstillende fullt ut alle tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger fra 2012 til 2016 og utover, og et tilbygg i 2020.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå. Taktekkingen er av betongtakstein, fra . Taket er besikket fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Snøfanger kroker. Alle nedløp er nye fra 2016 og fram til 2020. Det er takrenner og beslag på hovedtaket som er fra 1970. Veggene har maskinlaft tømmerkonstruksjon, bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at all bordkledning er skifta fra 2014 og utover til 2020. Taksperre av tre fra byggeår, med salet takform. I hovedsak lukket konstruksjon, trolig med uisolert/begrenset isolert mellom sperrekonstruksjonen uten diffusjonssperre. Tidstypisk konstruksjon og byggeskikk for byggeår. Konstruksjonen kan være utsatt for kondensskader over tid eller ved endret bruk. Kryploft ca. 27 m², og mønehøyde ca. 1,45 meter. Bygningen har malte trevinduer (Bjørndal treindustri) med 2-lags glass. I følge eier er det 4 nye vindu på loft fra 2024. Velux takvindu med 2-lagsglass, og karmen i tre. Bygningen har 3 malte hovedytterdør, ene med Yale Doorman, og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre. Impregnert trealtan (og noe betongdekke) på ca. 53 m², dels overbygd med tak ved kjøkken. Tretrappverk, høyde 0,93 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre. Impregnert tretrapp til altan, og flislagt betongtrapp til inngang, rekkverk av tre. Flislagt betongtrapp til kjeller. Boligen har også en åpen sykkelbod under altan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Trebjelkelag i h.etg og loft som etasjeskille, En forutsetter at mot underliggende utleie leilighet er lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke på bad kjeller, og feieluke på loft. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, og betong, ca. 3,7 m², romhøyde 1,05 meter, isolert dør med 2 cm isopor til krypkjeller. Kjeller er ventilert i følge eier, men ikke observert ved vår befaring. Boligen har lakkert tretrapp, malte vanger. Spotter i vegg ned til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m²
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier har bilder. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er

påvist andre avvik i våtsonen, av dør i våtsone.

Vaskerom eget 9,0 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, noe motfall på ca. 5 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (eget arbeid). Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, og yttervegger.

Bad h.etg. 2,2 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger, tømmervegg, og stubbloft konstruksjon.

Bad 2.etg. 7,8 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er dør terskel på ca. 4 cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kryploft . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med profilerte fronter, fra 2013. Benkeplaten er av laminat, nedfelt stålvaske, kitchenwall plater på vegg. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i h.etg fra 2020, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt komposittvask, glassplate, kjøkkenøy. Det er integrerte kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom. Det er 2 Varmtvannstankener, en i kjeller fra. 2020, og en i 2. etg. fra 2012; begge er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Varme:

Luft til luft varmepumpe. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

El-/Teleanlegg:

El-anlegg, tidstypisk for gjeldene byggeår. NEK 400: 2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 25.04.2013

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

UTVENDIG:

Altaner: Rekkverk med høyde på 0,93 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

INNVENDIG:

Innvendige trapper, det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp. Det åpninger i rekkverk > 10 cm på trapp til 2 etg.

BRANNTÉKNISK:

Det er godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Rømningsvei:

Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom i u.etg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

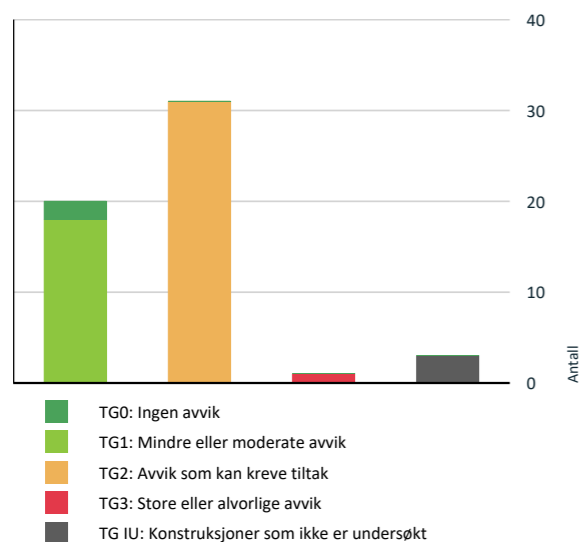
Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

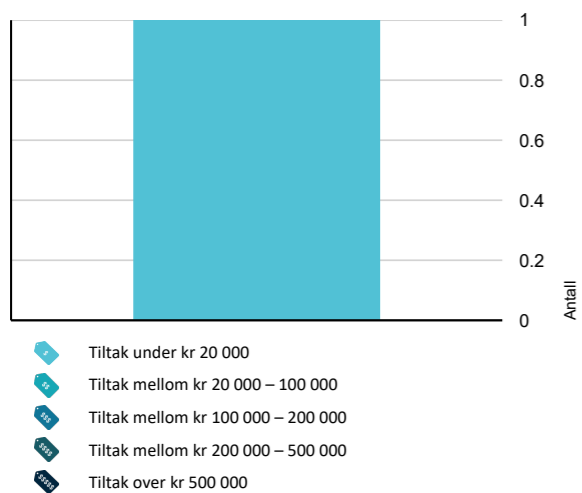
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Sykkelboder [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom eget 9,0 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad h.etg. 2,2 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Tak vindu [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom eget 9,0 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom eget 9,0 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom eget 9,0 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel 5,9 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad h.etg. 2,2 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad h.etg. 2,2 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg. 7,8 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg. 7,8 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg. 7,8 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg. 7,8 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg. 7,8 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	- 2016	Modernisering
2020	Tilbygg	Kjøkken mot nordøst, gang og altan

Kommentar
Iflg. EDR/eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er påvist rust på takteking.

Konsekvens/tiltak
• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein, fra . Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Snøfanger kroker. Alle nedløp er nye fra 2016 og fram til 2020. Det er takrenner og beslag på hovedtaket som er fra 1970.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

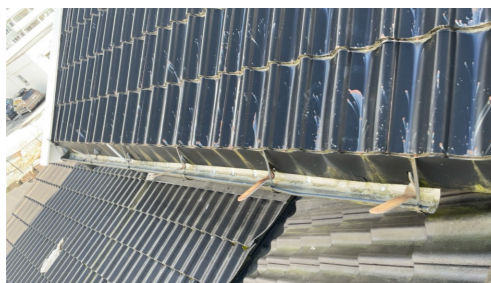
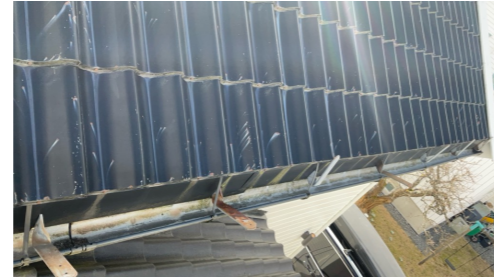
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Snøfangere er bøyd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har maskinlaft tømmerkonstruksjon, bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at all bordkledning er skifta fra 2014 og utover til 2020.

Vurdering av avvik:

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

Det er brukt spikerpistol, som gjør at spikerhodet noen steder ikke flukter med bordkledningens overflate. All kledning bør monteres med hodespiker eller skrue, der hodet på festemiddelet skal flukte med overflaten av kledningsbordet. Settes de for dypt, vil det samle seg vann og skitt i forseningene, med misfarging og eventuelle råteangrep som resultat. Dypere innslag enn 2 mm må ikke forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Spikerhodet bør flukte med panelets overflate. I verste fall kan dette gi utgangspunkt for oppsamling av skitt, som gir algevekst og råte. Har skaden først skjedd, kan en sparkle med vinduskitt og male over.

Tilstandsrapport



Begrenset lufting.



Lufting og museband på deler av vegger.



Spikerhodet noen steder ikke flukter med bordkledningens overflate

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taksperrer av tre fra byggeår, med salet takform. I hovedsak lukket konstruksjon, trolig med uisolert/begrenset isolert mellom sperrekonstruksjonen uten diffusjonssperre. Tidstypisk konstruksjon og byggeskikk for byggeår. Konstruksjonen kan være utsatt for kondensskader over tid eller ved endret bruk. Kryploft ca. 27 m², og mønehøyde ca. 1,45 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, har trolig en sammenheng med før ny takteking.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer (Bjørndal treindustri) med 2-lags glass. I følge eier er det 4 nye vindu på loft fra 2024.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett beslag over, på noen av vinduene, viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det mangler beslag på vannbrett over vindu. på noen av vinduene.

TG 2 Tak vindu

Beskrivelse

Velux takvindu med 2-lagsglass, og karmen i tre.

Årstall: 1970

Kilde: Andre opplysninger: Antatt samtidig med taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

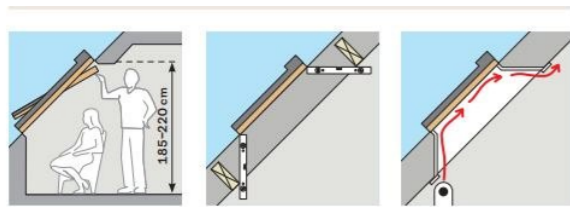
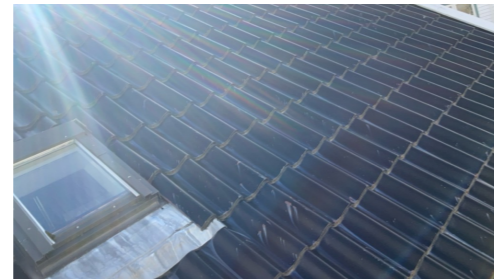
Innvendige fôringer er plassert vinkelrett på vindu, noe som hindrer at romlufta lett kan sirkulere langs den innvendige flaten på ruta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige fôringer bør plasseres slik at romlufta lett kan sirkulere langs den innvendige flaten på ruta. Det reduserer risikoen for kondens i randsoner på ruta og er spesielt viktig i rom med høy luftfuktighet, som våtrom og soverom. Fôringen under vinduet bør derfor være loddrett, mens fôringen over vinduet bør være vannrett. På denne måten oppnår man samtidig maksimalt lysinnfall i rommet.

Tilstandsrapport



VELUX® 12

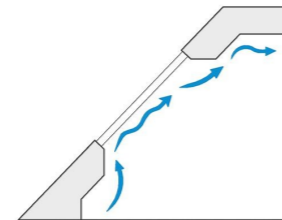
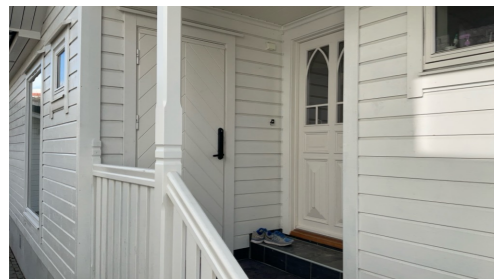


Fig. 42
Føring utformet slik at romlufta lett kan sirkulere langs ruta

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 3 malte hovedytterdør, ene med Yale Doorman, og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Impregnert trealtan (og noe betongdekke) på ca. 53 m², dels overbygd med tak ved kjøkken. Trekkverk, høyde 0,93 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert tretrapp til altan, og flislagt betongtrapp til inngang, rekkverk av tre.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper kjeller

Beskrivelse

Flislagt betongtrapp til kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1U Sykkelboder

Beskrivelse

Boligen har også en åpen sykkelbod under altan.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Dette gjeld på kjøkken og stue grunna dårlig grunnarbeid ved lakkering i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i h.etg og loft som etasjeskille. En forutsetter at mot underliggende utleie leilighet er lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke på bad kjeller, og feieluke på loft

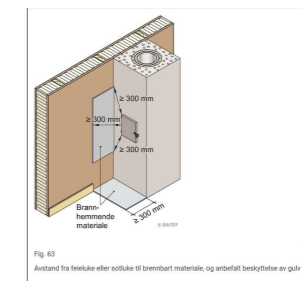
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, og betong, ca. 3,7 m², romhøyde 1,05 meter, isolert dør med 2 cm isopor til krypkjeller. Kjeller er ventilert i følge eier, men ikke observert ved vår befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt Isopor/EPS isolasjon på dør, er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor/EPS isolasjon MÅ tildekkes med ubrennbare materialer, eller HELST FJERNES og byttes ut med mineralull.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp, malte vanger. Spotter i vegg ned til kjeller.



kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er glipp i hjørne list.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket, da det er i tørr sone.



UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, noe motfall på ca. 5 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



mf 5

UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (eget arbeid).

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM EGET 9,0 M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, og yttervegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM Utleiedel 5,9 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier har bilder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM Utleiedel 5,9 M²

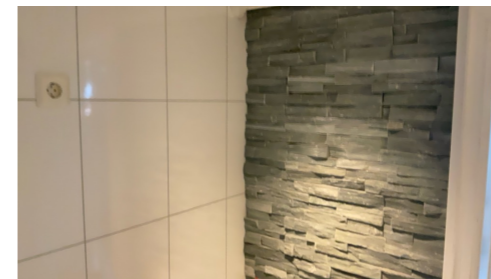
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM Utleiedel 5,9 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

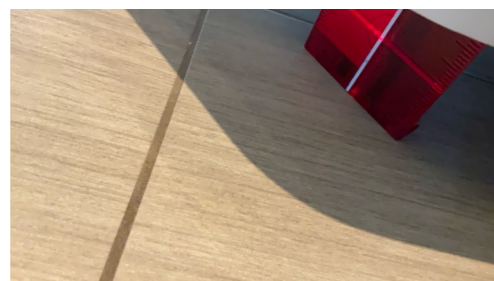
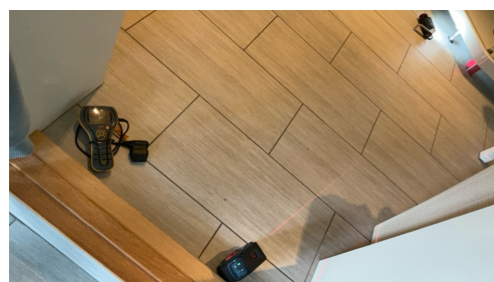
Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL 5,9 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL 5,9 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL 5,9 M²

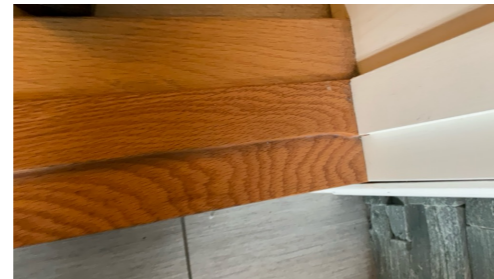
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL 5,9 M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, av dør i våtzone.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), siden bad er < 4 m², løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

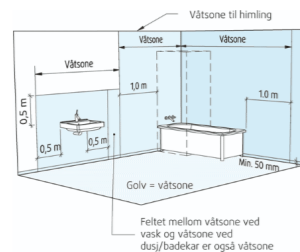
- Andre tiltak:

Bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie, men husk jevnlig rengjøring av sluk.



Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), siden bad er < 4 m², løsningen eller byggematerialet er uegnet. Men ikke målt avvik ved vår befaring.

Begrensa tilkomst ved befaring.



1. ETASJE > BAD H.ETG. 2,2 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD H.ETG. 2,2 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak, med LED-downlights.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), siden bad er < 4 m², løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

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

Det er begrenset vannsøl ved dør.

1. ETASJE > BAD H.ETG. 2,2 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

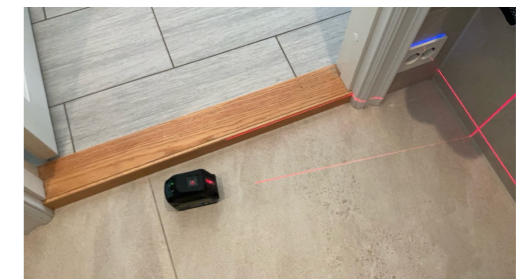
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



jamt fall



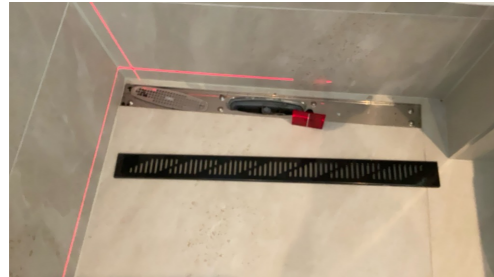
1. ETASJE > BAD H.ETG. 2,2 M²

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD H. ETG. 2,2 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD H. ETG. 2,2 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD H. ETG. 2,2 M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger, tømmervegg, og stubbloft konstruksjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETG. 7,8 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2. ETG. 7,8 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD 2. ETG. 7,8 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er dør terskel på ca. 4 cm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2.ETG. 7,8 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD 2.ETG. 7,8 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

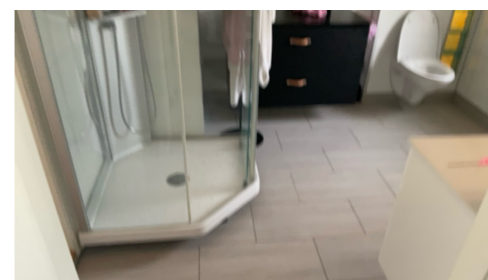
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD 2.ETG. 7,8 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

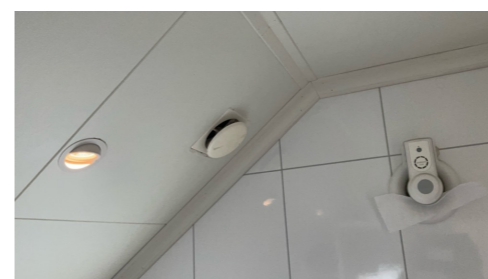
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD 2.ETG. 7,8 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kryploft. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN U.ETG 28,6

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med profilerte fronter, fra 2013. Benkeplaten er av laminat, nedfelt stålvaske, kitchenwall plater på vegg. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN U.ETG 28,6

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 63,6 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i h.etg fra 2020, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt komposittvask, glassplate, kjøkkenøy. Det er integrerte kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 63,6 M²

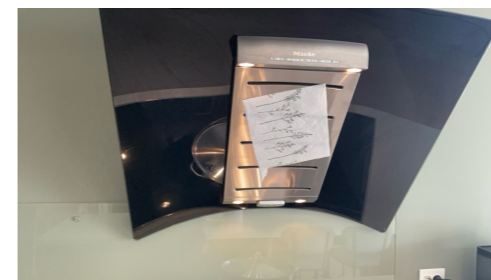
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er noe irr, som følge av kaldt rør som kondenserer.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



kj



vr

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom.



Tilstandsrapport

TG 2 Varme

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, ny i 2021 og er ca. 5 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen må være fast tilkoblet og ikke være tilkoblet via stikkontakt ettersom tilkobling med stikkontakt øker faren for varmgang og dermed brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 Varmtvannstankener, en i kjeller fra. 2020; og en i 2. etg fra 2012; begge er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

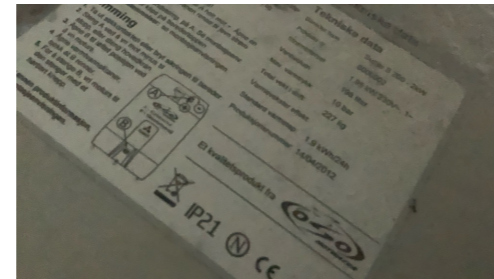
Ny montert beredere i kjeller med effekt på 2kW, som er > 1500W eller mer krever fast tilkobling – ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

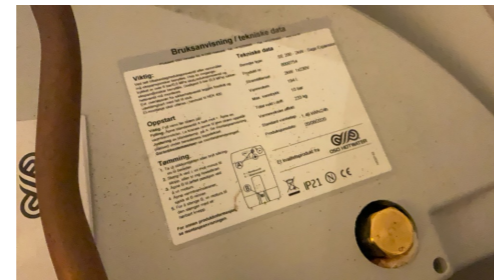
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved evt. utskifting av varmtvannsbereder, jmfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500W eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig/fritidsbolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, ny eier må ta høyde for dette ved evt. utskifting av varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport



loft



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg, tidstypisk for gjeldene byggeår. NEK 400: 2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 25.04.2013

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.
2020 Tilbygg.

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

Tussa instalasjon AS.

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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

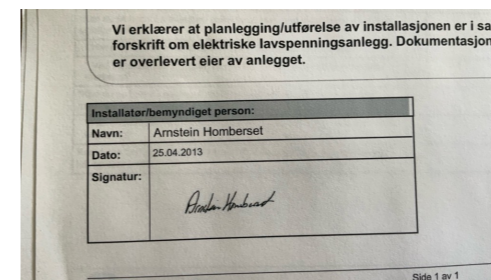
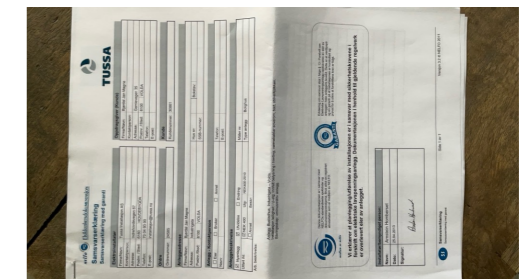
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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.



kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen

Tilstandsrapport

geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

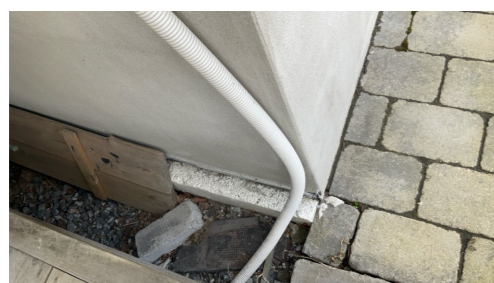
Dreneringen er fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein typen hullsteinsmur, og tilbygg med EPS-isolertgunnmur(Vartdalmur). Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

I hovedsak flat form, slakt hellene mot sør. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

UTVENDIG:

Altaner: Rekkverk med høyde på 0,93 meter(Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

INNVENDIG:

Innvendige trapper, det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp. Det åpninger i rekkverk > 10 cm på trapp til 2 etg.

BRANNTÉKNISK:

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Teknisk forskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Rømningsvei:

Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkhøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Ved utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger, også på eldre boliger.

Tilstandsrapport



2022



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

I bruk som garasje

Byggeår
1995

Kommentar
iflg. eier/EDR

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Betongsåler og -gulv på grunn av fastemasser. Overbygning i lettklinkermur, isolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Takstoler tekket med Decra-takpanner. Leddport i tre, med portåpner.

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



Hagestue



Anvendelse

I bruk som hagestue.

Byggeår

2016

Kommentar

Iflg. EDR/eier

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestue, med gulv på grunn, varmekabler i betonggulv med flislagt overflate. Grunnmur av forskalingsblokk. Overbygning i i 25 cm bindingsverk, og lukket takkonstruksjon med tresperrer. Tak tekket med betongstein, takrenner. 2 lags isolerglass, og skyve verandadør. Inlagt strøm. Det er en terrasse på terreng på ca. 35 m².

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/213 m²

Enebolig: 4 Kryperom, 2 Trapperom, Vaskerom, Gang, 2 Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Vindfang, Entré, 2 Bad, Hjemmekontor, Omklingsrom

Andre bygg: Garasje, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

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

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

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. Verditaekt datert 07.05.2019, med prisstigningen er på 27,3 % fra kr. 4 000 000 til februar 2026 kr. 5 090 909 = kr. 5 100 000. Av 8 sammenlignbare salg utfra nrområdet til boligen er det en gjennomsnitt m²/pris på kr 19 400. Boligen har et areal BRAi: 213 m² = kr. 29 108 pr/m² med Markedsverdi på kr 6 200 00, og utfra valgte kvaliteter på eiendommen, og at i VOLDA kommune i snitt siste 6 mnd er kr. 21 165 m²/BRAi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hauane 3 ,6102 VOLDA 154 m ² 1950 6 sov			5 990 000			23 865
2 Vevendelvegen 26 ,6102 VOLDA 144 m ² 1950 3 sov	14-01-2026		4 490 000		4 400 000	22 680
3 Hans Strøm vegen 5 ,6100 VOLDA 235 m ² 1955 7 sov	02-09-2025		5 500 000		5 500 000	19 097
4 Industrigata 9 ,6100 VOLDA 175 m ² 1950 4 sov	02-07-2024		3 090 000		3 250 000	18 466
5 Skogane 8 ,6103 VOLDA 224 m ² 1950 4 sov	13-01-2026		4 200 000		4 300 000	18 220
6 Storgata 32 ,6102 VOLDA 207 m ² 1951 5 sov	07-04-2025		4 750 000		4 750 000	17 925
7 Anders Vassbotnvegen 8 ,6103 VOLDA 0 m ² 1928 11 sov	27-11-2025		5 490 000		5 350 000	17 715
8 Anders Vassbotnvegen 4 ,6103 VOLDA 0 m ² 1928 7 sov			4 790 000			17 230

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	10 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	35 000
Forsikring stipulert	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	380 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 310 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

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

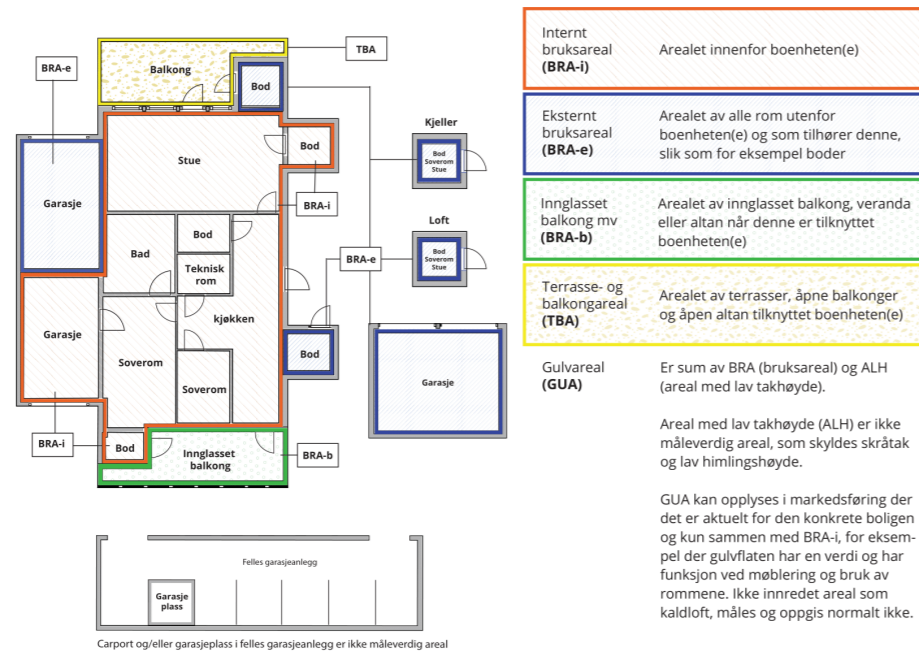
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
Underetasje	78			78	
1. Etasje	80			80	53
2. Etasje	55			55	
Loft					
SUM	213				53
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom 3,7 m ²		
Underetasje	Trapperom 4,4 m ² , vaskerom eget 9,0 m ² , kryperom, gang/alkove 15,8 m ² , stue/kjøkken u.etg 28,6, bad/vaskerom utleiedel 5,9 m ² , soverom 6,6 m ² , vindfang 3,1 m ²		
1. Etasje	Entré m/kott 18,6 m ² , bad h.etg. 2,2 m ² , hjemmekontor 7,9 m ² , stue/kjøkken 63,6 m ²		
2. Etasje	Trapperom 7,2 m ² , soverom 10,0 m ² , soverom 8,1 m ² , omkledeingsrom 9,0 m ² , soverom 8,1 m ² , bad 2.etg. 7,8 m ² , kryperom		
Loft	Kryperom 27 m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Arealer



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 25,0 m ²	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje			14	14	35
SUM			14		35
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Innglasset balkong 13,8 m ²

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

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 (m ²)	S-ROM (m ²)
Enebolig	0	0
Garasje	0	25
Hagestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Jan Magne Bjørdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	560		0	951.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Industrigata 7

Hjemmelshaver

Bjørdal Jan Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Volda sentrum, med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, høgskole område og sykehuset. Med utsikt over Volda sentrum og fjorden. Volda sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kultur liv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 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

Plannavn: Volda sentrum 65, Ikrafttredelsesdato 10.12.1965 Formål: Boliger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er gruset tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, med 8 boenheter iflg. eiendomsregistret. Boligen fremstår som enebolig med mulighet for utleiedel i u.etg.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2012	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	16.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2026	Plan, snitt og fasader	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befarig i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prislister.

For gyldighet på rapporten se forsiden

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: 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.

Oppdragsnr.: 14495-1955

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 51 av 52

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/LO9170>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 14495-1955

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 52 av 52



Egenerklæring

Industrigata 7, 6100 VOLDA

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Industrigata 7	Industrigata 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

15-16 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjordal, Jan Magne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brændes rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Plata vegg og tak selv

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet bordkledning selv



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2012

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drens

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egge

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt fra 2012

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tussa

Side 3



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann og avløp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brændes rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn i 2020

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Arstall

2012

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg i 2014 og et i 2020

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husbygg

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Er veldig handy selv og har jobbet i flere år som snekker men har ikke fagbrev/ Svennebrev

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79977958

Egenerklæringsskjema

Name: **Jan Magne Bjørdal** Date: **2026-05-04**

Identification

 Jan Magne Bjørdal

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Magne Bjørdal	04/05-2026 23:17:05	BankID OIDC High
-------------------	------------------------	---------------------



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260113

Adresse: Industrigata 7, 6100 VOLDA

Betegnelse: GNR 19, BNR 560 AKSJENR: 931000403 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no