

# Ytre Høydalen

## 87

innhold

04

Velkommen til Ytre Høydalen 87

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

24

Planskiser

---

28

Eiendommen

---

34

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

## Ytre Høydalen 87

Velkommen til Ytre Høydalen 87!

Her får du ein frittliggjande eigedom med landleg og skjerma plassering i vakre omgjevnader i Høydalen. Eigedommen har ei fint opparbeidd tomt med plen, prydbusker, frukt- og bærtre som gir ein lun og triveleg ramme rundt bustaden. Her bur du tett på flott vestlandsnatur med gode turmoglegheiter rett utanfor døra.

Bustaden er over 3 plan og inneheld:

Hovudetasje:

Vindfang, gang, bad, kott, soverom, kjøkken og stove.

Andre etasje:

Gang, soverom, toalettrom, bod og stove/kjøkken.

Underetasje:

Gang og boder.

Frittstående garasje/carport.

Det er gjort enkelte oppgraderingar dei siste åra, samstundes som eigedommen må påreknast vidare modernisert over tid – perfekt for deg som ønskjer å setje ditt eige preg på bustaden.

## Ytre Høydalen 87

Prisantydning	890 000
Omkostninger	23 340
Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
BRA-I	175 m <sup>2</sup>
TBA	55,0
Soverom	2
Eigedomstype	Einestad
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 108 m <sup>2</sup>
Byggeår	1952



## Kontakt vår megler



**Andre Kragset**

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

[andre@kragseteigedom.no](mailto:andre@kragseteigedom.no)

**& KRAGSET  
PARTNERS**  
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Velkommen til visning!



Ei lys og romsleg  
stove med god  
plass til både  
sofagruppe og  
spisestue.

Utgang til stor og  
flott terrasse frå  
stova





Flott utsikt over dal og fjell.  
Her bur du i landlege or rolege omgjevnadar berre vel 25 minutt frå Volda sentrum



Kjøkenet er fornya  
kring 2021 og har  
godt med skap-,  
skuffe- og  
benkeplass





Enkelt bad med dusjkabinett, wc, servant og opplegg for vaskemaskin



Romsleg soverom på hovedplan



Eit triveleg vindfang ynskjer deg velkomen inn



I andre høgda har ein stove/kjøken i open løysing. I tillegg har ein toalett, soverom, gang og bod.





Toalettrom i andre etasje med opplegg for vaskemaskin



Flott utsikt mot fjell og dal

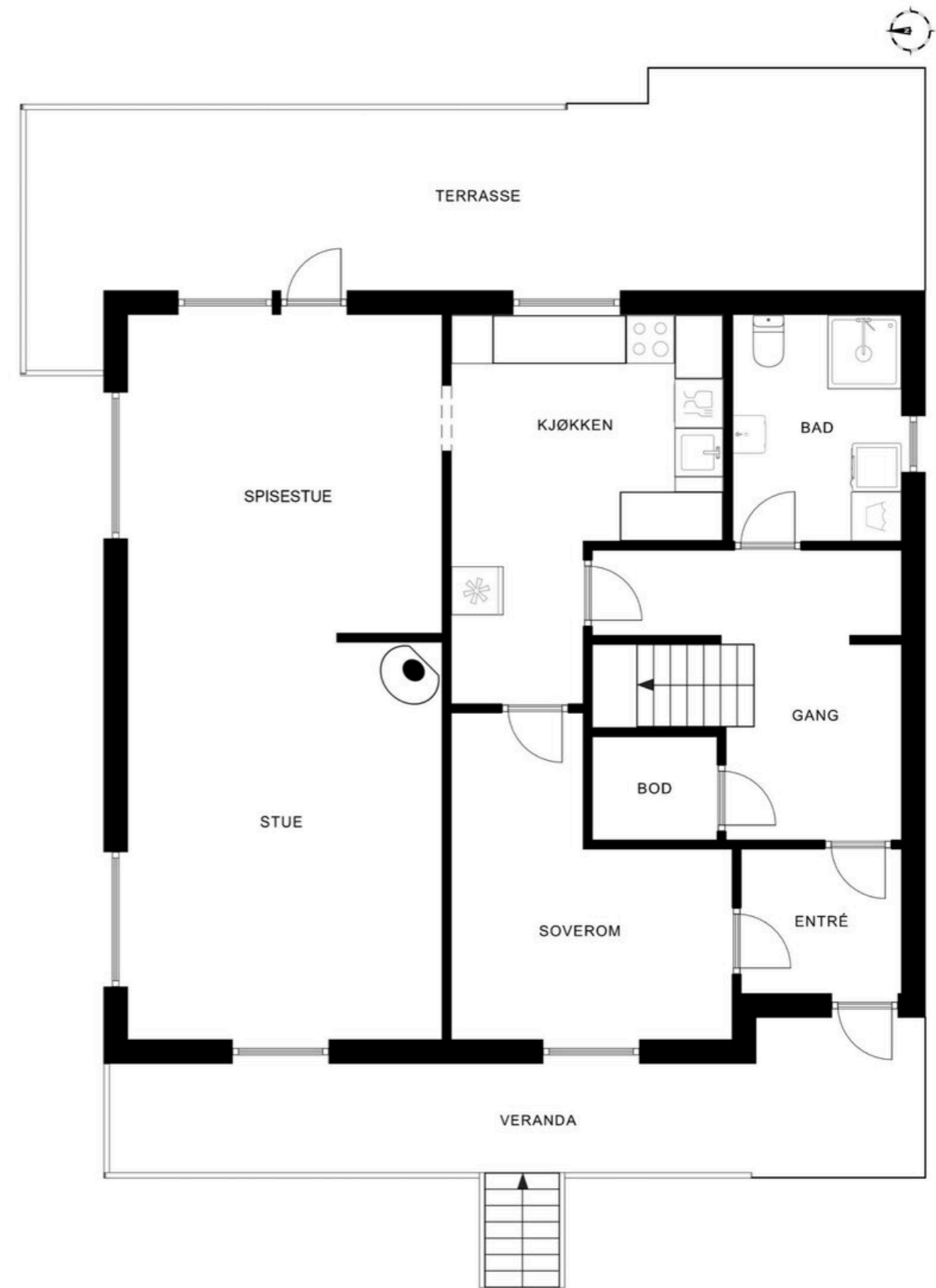


Ein triveleg  
einebustad med  
flott opparbeidd  
tomt i rolege og  
naturskjöne  
omgjevnadar.

Godt med  
parkering med  
både eiga garasje  
og plassar på  
tunet

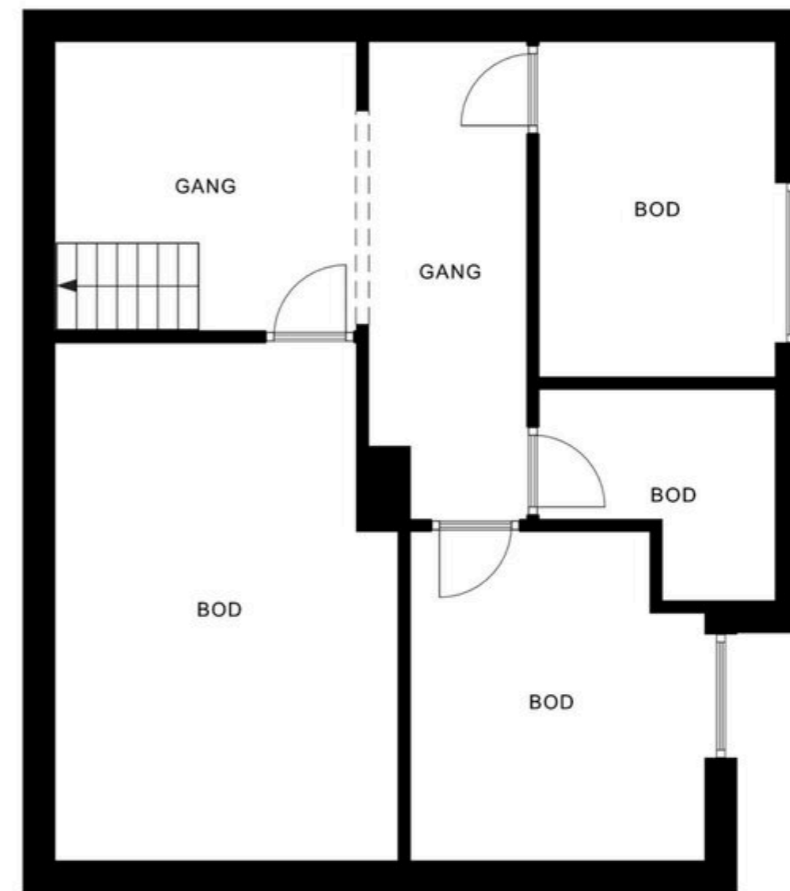
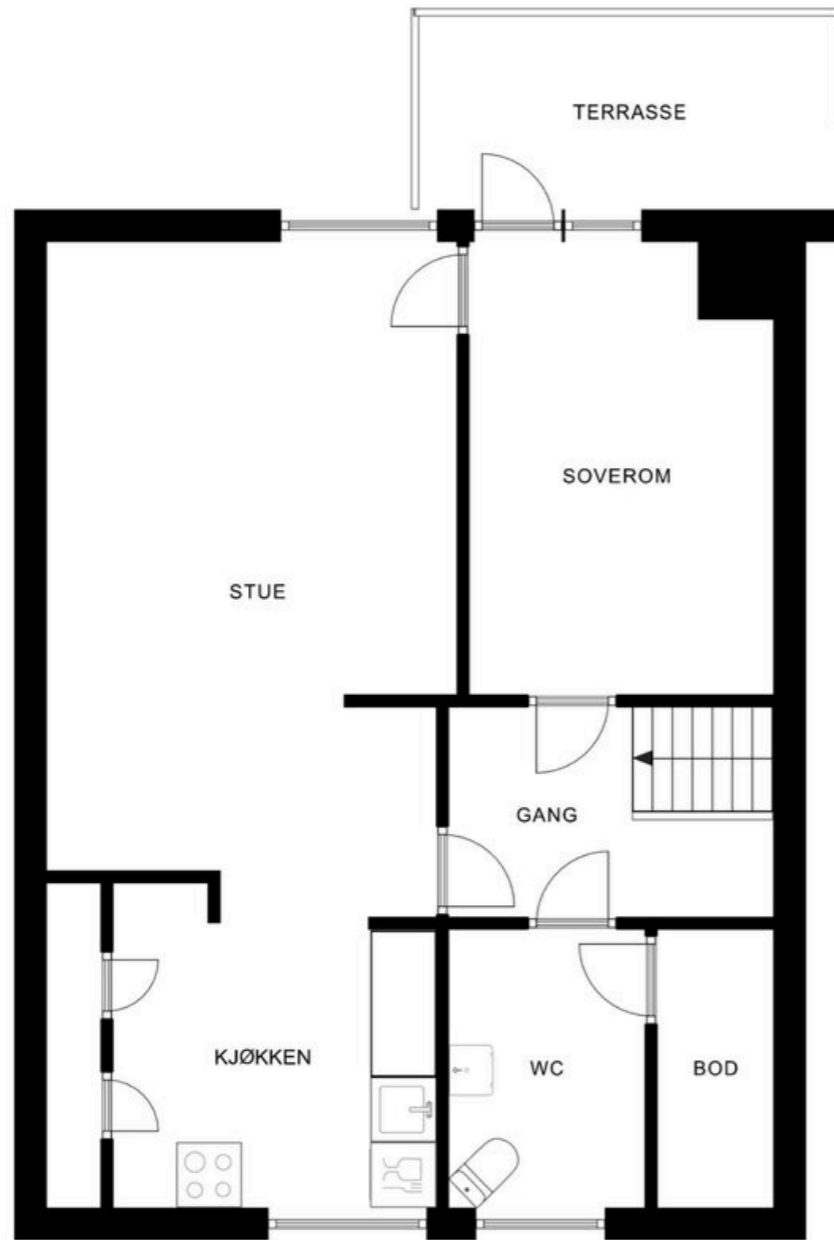


# Planskiser



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**



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



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



# Eiendommen

## Innhald:

Ein koseleg einebustad med garasje/carport.

Bustaden er over 3 plan og inneheld:

Hovudetasje:

Vindfang, gang, bad, kott, soverom, kjøkken og stove.

Andre etasje:

Gang, soverom, toalettrom, bod og stove/kjøkken.

Underetasje:

Gang og boder

Garasje/carport på ca 25 kvm, men sidan det ikkje er port på denne pr i dag er den ikkje måleverdig.

## Beliggenheit

Eigedomen ligg i vakre Høydal med flott utsikt over fjell og dal.

Kort veg til flott turterreng.

Ca 25 minutt til Volda sentrum. Ca 15 minutt til Grodås.

## Arealer

Totalt bruksareal: 175,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 175,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinn seg i sameige, burettslag, aksjesal e.l. vil normalt sett desse areala ikkje være eigd av bustaden, dei er kun disponert på salstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokke av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgde.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areal er oppmålt av bygningssakkyndig og ikkje kontrollert/oppmålt av eigedomsmeklar. Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygg.

## Standard

Bustaden held normal standard utifrå byggeår og tilhøva elles. Ein del utsett vedlikehald og oppussing må påreknast.

Kjøken:

Kjøkenet var fornya i seinare tid med bruktkjøpt innreiing som var montert i 2021/2022 og har kvite profilerte frontar og heiltre benkeplate.

Godt med skap-, skuffe- og benkeplass.

God plass til kjøkkenbord.

Kjøken i andre høgda kjøken frå kring 2015. Kvite profilerte frontar.

Bad:

Enkelt bad som er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnreiing og wc.

Opplegg for vaskemaskin

Eige toalettrom i andre høgda som er utstyrt med wc og servant.

Stove:

Lys og romsleg stove som har utgang til stor terrasse.

Vedovn i stova.

Innvendige overflater:

Golv:

I hovudsak laminat og belegg. Nokre rom med teppegolv og ubehandla betong.

Veggar:

I hovudsak plateveggar med måling/tapet, Noko panel/måla panel.

Himling:

I hovudsak kvite himlingsplater, noko panel/måla panel.

## Adkomst

Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har direkte tilkomst frå denne.

## Parkering

I eiga garasje og på tunet.

## 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 sakkyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

## Selgers egenerklæringsskjema

Skjema ligg vedlagt i prospekt.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:

-Utvendig > Nedløp og beslag

-Utvendig > Vinduer

-Utvendig > Dører

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Innvendig > Overflater

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

-Innvendig > Rom Under Terreng

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

-Tomteforhold > Terrengforhold

-Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

-Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

-Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

-Utvendig > Taktekking

-Utvendig > Veggkonstruksjon

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

-Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler

-Utvendig > Utvendige trapper

-Innvendig > Andre innvendige forhold

-Tekniske installasjoner > Vannledningar

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

-Tomteforhold > Forstøtningsmurer

-Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

-Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

-Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

-Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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 på 1108,00 kvm.

Tomta er opparbeidd med grusa

innkjørsle/biloppstillingsplassar.

Opparbeidd med plen og tilplanta med prydbusker, frukt og bærtre.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det finns ikkje teikningar eller ferdigattest/bruksløyve på bygga på eigedomen i kommunale arkiv ut over godkjende teikningar for garasje stempla 07/02-1973. Meklar får difor naturleg nok ikkje kontrollert om rominndeling/bruk samsvarar med eventuelt omsøkt bruk. Oppføring av bustad før Plan- og Bygningslova trådte i kraft i 1965, var ikkje underlagt søknadsplikt. For slike bygg føreligg det difor verken byggeløyve eller bruksløyve/ferdigattest. Dette medfører sjølv sagt ikkje at slike bygg er å ansjå som ulovlege pr. i dag Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-

luft.

Vedomn i stove.

Varmekablar på bad.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 890 000,-

I tillegg til prisantydning kjem følgjande

omkostningar:

22 250,- (Dokumentavgift)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,- (Boligkjøperpakken Gjensidige, valfri)

---

913 340,- Totalpris inkl. omkostningar eks forsikring

---

Det ovanstående føreset at eigedomen vert seld til prisantydning og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 760,- for 2026.

Omfattar feiing/tilsyn.

Eigedomsskatt for 2026 er kr. 7 112,-

Renovasjon og slamtøming vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk. Standard abonnement for renovasjon er kr. 5 324,- for 2026. Slamtøming kvart 2. år er kr. 1 820,- for 2026.

### Løpende kostnader

Kommunale avgifter, eigedomsskatt, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

### Formuesverdi

Meklar har rekvirerrt formuesverdi frå skatteetaten men ikkje motteke denne. Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir vanlegvis verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere avhengig av bustadens verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan bli høgare enn oppgitt.

### Forsikring

Eiendommen er forsikra i Fremtind forsikring

### Regulering

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i eit område som i kommuneplan er avsett til LNF-område(landbruk, natur og fritid).

I følgje kommuneplankartet er eigedomen omfatta av omsynssone H310\_195 ras- og skredfare.

### Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt Ytre Høydal vassverk. Avløp til septik. Tilknytt offentleg veg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen

som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 1239, tgl. 14.04.1972 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Rettighetshaver

Høydal vassverk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. 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.Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

### Overtagelse

Etter nærare avtale

### Om salgsoppgaven

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gitt til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder.

Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik frå dagens rombruk/romnemning i høve til det opphavleg byggjemelde/godkjende. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

### Boligselgerforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-. Eigenerklæringsskjema er vedlagt salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda om å gå gjennom dette før bod vert gjeve.

### Boligkjøperforsikring

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

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

Kjøparar (ikkje juridiske personar) kan også velje å berre teikne bustadkjøparforsikring. Bustadkjøparpakken/bustadkjøparforsikring må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet.

Produktark for bustadkjøparpakken og bustadkjøparforsikring ligg vedlagt i salsoppgåva. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon.

### Budgivning

Vi oppmodar alle til å lese Forbrukarinformasjon om bodgiving før bod vert gjeve. Alle bod og bodforhøgingar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bod kan formidlast til seljar. Det vert gjort merksam på at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og ved aksept av bod er det inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytt til bodgivinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BUD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar.

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

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar. Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8 (6) pålagt å gjennomføre kontroll av bodgjevarane si finansiering. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvarte seljar om risiko knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Seljar kan ved vurdering av bod også leggje vekt på andre vilkår og kjøparen sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form. Det vert gjort merksam på at bodgjevar også vil vere den som vil stå som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte paratar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon/andel/aksjebustad vil forretningsfører normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding vert normalt sendt frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til kjøpar og seljar sin identitet og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten av dette. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med BankID vert rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også gjennomføre kontroll av kva fysiske personar som kontrollerer selskapet (reelle rettshavarar). Dersom

meklar ikkje klarer å gjennomføre pålagde kundetiltak, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde frå om forhold som ikkje er avklarte og framstår som mistenkjelege til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

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

#### **Salgsbetingelser**

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si egenerklæring. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha vorte kjend med ved undersøkinga.

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

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

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føreset at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel). Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegner om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

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

#### **Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**

Frivillig sal av fast eigedom vert regulert av lov om avhending av fast eigedom 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.

#### **Behandling av personopplysningar**

Det vert gjort merksam på at føretaket handsamar personopplysningar, og all handsaming skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket handsamar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Det vert gjort merksam på at vi deler dine personopplysningar med offentlege styresmakter i den utstrekning det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæring på føretaket si heimeside.

#### **Eier**

Eigar er Reidun Høydal.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eigedomen si adresse er Ytre Høydalen 87. Matrikkel tilhøyrande eigedomen: gnr. 84, bnr. 14 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260118.

#### **Megler og meglers vederlag**

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:  
Provisjon: 2,0 % av salgssum  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.  
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.  
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.  
Visningshjelp: kr. 2 500,- pr. visning.

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

## Ytre Høydalen 87

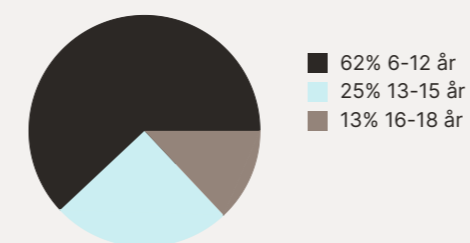
### Offentlig transport

🚶 Høydal gammelbutikken Linje 360	16 min 🚶 1.5 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	34 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 37 min 🚶

### Skoler

Folkestad skule (1-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	18 min 🚶 19.5 km
Hornindal skule (1-10 kl.) 165 elever, 11 klasser	22 min 🚶 25.6 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	27 min 🚶 30.4 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	35 min 🚶 37.7 km

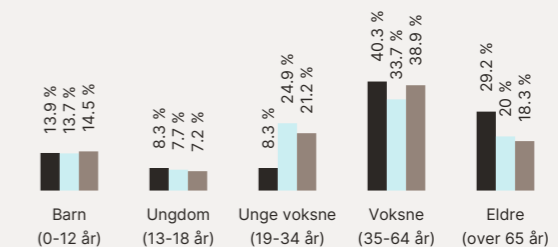
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høydal	68	44
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

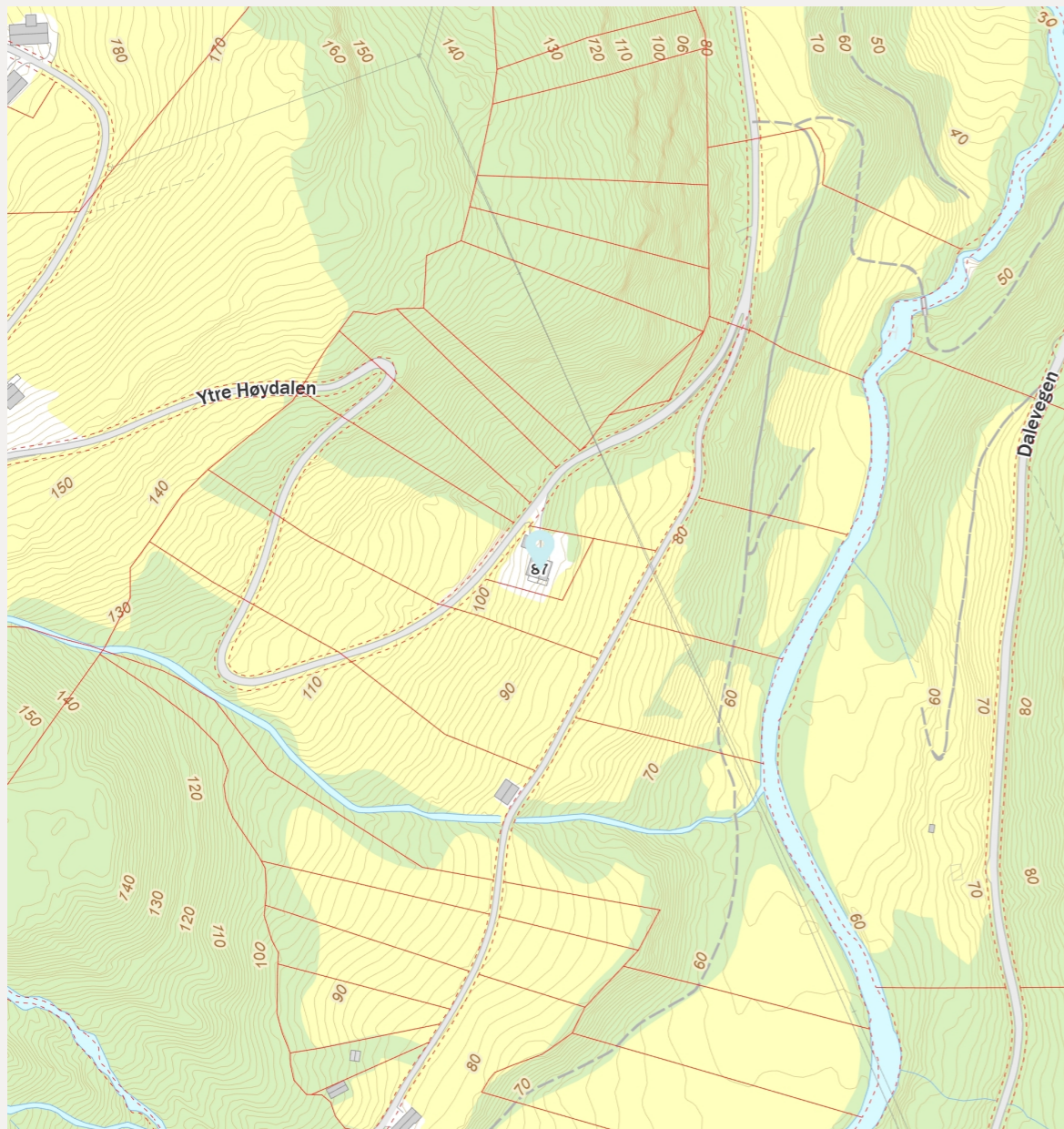
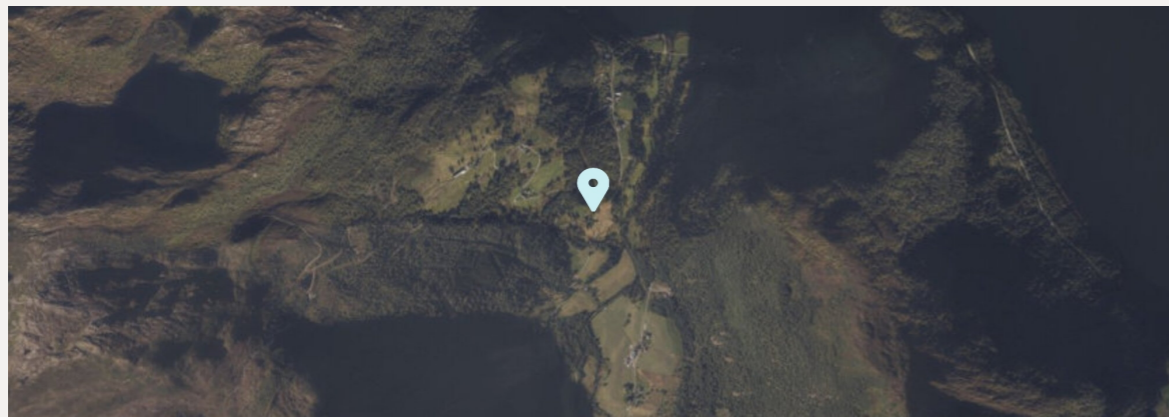
Austefjord barnehage (0-5 år) 24 barn	11 min 🚶 10.5 km
Folkestad barnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 🚶 19.8 km
Hornindal barnehage (1-5 år) 46 barn	22 min 🚶 25.2 km

### Dagligvare

Coop Marked Folkestad Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 19.6 km
Spar Hornindal	23 min 🚶

### Sport

🏃 Høydal skule Aktivitetshall	4 min 🚶 2.6 km
🏃 Vollane stadion Fotball	9 min 🚶 9.3 km



**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
- Ytre Høydalen 87, 6110 AUSTEFJORDEN
- VOLDA kommune
- # gnr. 84, bnr. 14

**Markedsverdi**

**900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026    Rapportdato: 20.05.2026    Oppdragsnr.: 21552-1297    Eiendomsverdi ref nr: RY7505

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS    Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Karl Anders Bjørdal*

Karl Anders Bjørdal  
Uavhengig Takstingeniør  
kab@storetind.no  
957 34 278



## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan i Høydalen i Volda. Det er veranda i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også ei frittstående garasje/carport.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår. Enkelte overflater er fornyet i åra etter 2019.

Det er gjort noe vedlikehold etter 2019, som utbedring av en yttervegg og skifte av kjøkkeninnredning. Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befarings, egne vurdering og oppmålinger.

### Enebolig - Byggeår: 1952

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekkning med betongtakstein, avslutning mot vindskier og i møne med metallbeslag. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Det er loftsluke i gang på loft. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med dels med malte bord, dels synlig taktro.

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Nedløpsrør er dels ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevindu, i hovedsak med isolerglass.

Boligen har nyere malt ytterdør og nyere malt altandør i hovedetasje, begge med isolerglass. Boligen har eldre malt altandør på loft og eldre malt kjellerdør.

Verandaen i hovedetasjen er dels med betongplate, dels på bjelkelag. Terrassebordsgulv. Trerekkeverk med stående bord og toppbord. Det er veranda ved inngang, i lignende utførelse, denne har eldre betongtrapp under(denne går langs boligens yttervegg).

Veranda på loft er med bjelkelag i trekonstruksjon, terrassebord, belagt med gulvbelegg og plast, provisorisk utførelse. Rekkeverk i trekonstruksjon, med stående terrassebord.

Det er trapp med vanger, trinn og håndløper i trekonstruksjon som leder fra altan nord hovedetasje og til plen.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg, laminatgulv og teppe på gulva.
- Vegger med tapet, trepanel, panel-imitasjon, malte plater, malt duk/plater.
- Himlinger/innvendige tak med malte plater, himlingsplater, trepanel, tapet og panel-imitasjon.

I boligen er det underordna rom/boder etc, med enklere utførelse som eksempelvis:

- Ubehandla veggplater, synlig betong, vegg med synlig bindingsverk mot anna rom(bod)
- Ubehandla gulvplater, synlig betong, synlig bjelkelag
- Enkel utførelse/finish

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. I kjeller er det innreda rom der en må regne med tilfarergulv (lekter/plater på underliggende betonggulv).

Boligen har mursteinspipe. Det er ildsted i begge stuer, og det er feieluke på loft og sotluke i kjeller

Kjelleren i denne boligen er i dag i bruk til lagring. Jf. byggeåret er det ikke å regne med noen grad av isolasjon og fuktspærre mot grunnen. Gulvet er av betong. Et av romma har tilfarergulv, de øvrige romma har belegg eller synlig betong. Veggene er med synlig betong/mur, plater og panel. I teknisk rom/bod, er det betonggulv og synlig mur. I gang ved trapp og ytterdør, trepanel og gulvbelegg. Det er ført avløpsrør over gulvnivå i gang innenfor kjellerdør.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn til loft. Returrekkeverk på loft.

Det er kjellertrapp i ubehandla tre, dels med spiler som sikring. Trapp er bratt og dels med lav høyde.

Innvendig har boligen i hovedsak malte og ubehandla fyllingsdører og finerdører. Glass i dør mellom vindfang og gang. Dør av trebord til kott under trapp.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Eldre bad med malt betonggulv, elektrisk gulvvarme.

Baderomsplater på vegg.

Himlingsplater i tak. Dusjkabinett m/forheng, toalett, servant, speilskap med overmontert belysning. Provisorisk opplegg for vaskemaskin. Avtrekkspunkt for naturlig avtrekk i tak.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er utsparring for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og fryser på vegg mot stue. I følge eier er det et brukt kjøkken som blei montert i denne boligen ca 2021/2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet på loft har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, og av to ulike typer. Benkebeslag med vaskekum og sidebeslag. Belegg mellom benkeplate og overskap. Plass for oppvaskmaskin og komfyr. Mulig alder rundt 2015, men eier kan ikke bekrefte dette. Det er veggvifte med avtrekk ut, denne er kobla via stikkontakt.

## Beskrivelse av eiendommen

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft med belegg på gulv. Malte plater og panel på vegg. Malt panel tak.  
Det er opplegg for vaskemaskin men ikke sluk i rommet.  
Oppvarming ved hjelp av panelovn.

Mulig alder rundt 2015, men eier kan ikke bekrefte dette.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, påregnelig av varierende alder - også fra åra etter 2019 jf. eiers opplysninger. Noe rør-i-rør i plast synlig på loft og i kjeller. Basert på bygningens alder kan en ikke utelukke andre rørtyper. Stoppekran i bod i kjeller

Det er avløpsrør av plast. Innslag av andre typer/materialer kan ikke utelukkes jf. bygningens alder. I kjeller er det lagt plastrør over golvnivå.

Boligen har naturlig ventilasjon, dels med ventilasjonsløp i pipe, dels åpning av vindu etc.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap på loft med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Bygningen har betonggrunnmur/sparesteinsmur, innslag av lettklinker og betongstein i grunnmurene er også observert. Forstøtningsmurer er av naturstein, lettklinker og betong. Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker og grusa biloppstillingsplass og sti til huset. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er opplyst at det er avløp til septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type, det er observert plastslange i tilknytning til innvendig stoppekran. Det er i følge eier privat vannverk, dokumentasjon på kvalitet er ikke kjent.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m <sup>2</sup>
Totalpris	900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

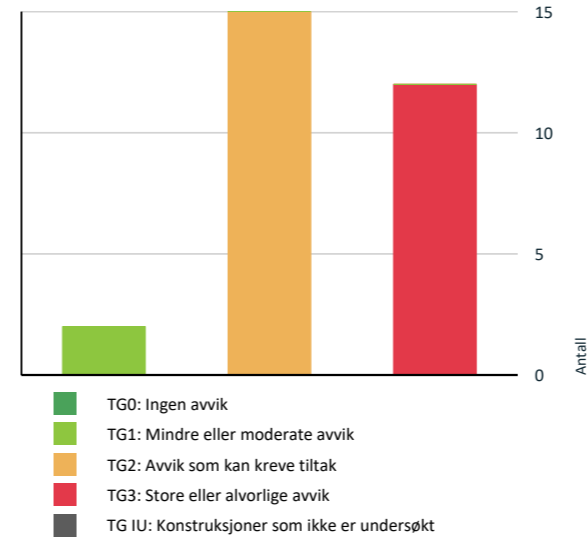
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I følge tilbakemelding fra kommunen foreligger ikke tegninger av boligen i arkivet.

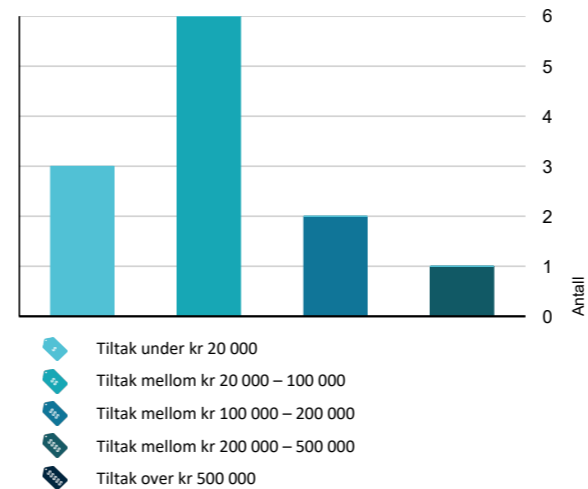
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Utover det som følger av forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
⚠️ TG 2	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
❗	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

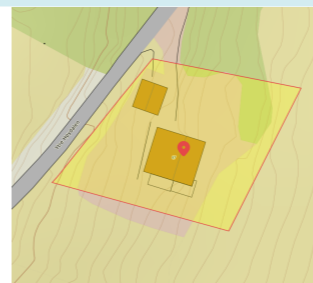
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1952

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i tidligere salgsannonse, og er ikke bekrefta. Eiendommen er oppretta 19.10.1953.

**Anvendelse**  
Bolig

#### Tilbygg / modernisering

2022	Vedlikehold	Skifta deler av bordkledning og enkelte vindu, jf. egenerklærings skjema.
2022	Vedlikehold	Oppgradering el.anlegg i forbindelse med kjøkken etc. jf eier.
2022	Vedlikehold	Montering av brukt kjøkkeninnredning, jf. eier.

### UTVENDIG

#### ⚠️ TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har takteking med betongtakstein, avslutning mot vindskier og i møne med metallbeslag. I følge tidligere salgsannonse er takteking opplyst fra daværendes eier med årgang 2012. Dette er lagt til grunn ved aldersbetraktninger.

Takteking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket. Taket blei besiktiga fra takfot ved tilbygg og var på tidspunktet for befaring i stor grad snødekt. Taksid øst besiktiga fra avstand.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er observert mose/groe på taktekingen.
- Det er ikke montert "fuglelist", og det er en del synlig undertaksduk ved avslutning mot takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mose og groe bør fjernes fra taktekingen for å forhindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taksteinene.

Manglende fuglelist og synlig undertaksduk kan indikere at arbeidet ikke er fagmessig utført. Manglende fuglelist medfører at fugl kan ta seg inn under takteking.

Taket bør undersøkes nærmere når det er snøfritt og det er mulig å sette opp stillas, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

## Tilstandsrapport



Mose, åpent mellom beslag og takstein

### TO 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipeledning i metall. Nedløpsrør er dels ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Eier opplyser om en utbedra lekkasje ved pipe i egenerklæringskjema.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er stedvise svanker og skader på takrennesystemet.

Det er tegn til korrosjon på pipeledning og beslag knytta til dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Taknedløp må monteres og vannet ledes bort fra bygget på østsiden for å unngå oppfukning av vegg og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Stedvise utbedringer av takrennesystemet bør gjennomføres, og pipeledning samt tilhørende beslag bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle utettheter eller skader. Dersom slike beslag har utettheter, kan vann trenge inn og gi lekkasjer med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder montering av nedløp østside (tilstandsgrad 3).

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Tilstandsrapport



Stedvise skader



Tegn til korrosjon, pipeledning



Mangler taknedløp på takrenne øst

### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Eier opplyser i egenerklæringskjema å ha etterisolert og skifta deler av bordkledning ved egeninnsats/familie 2022. I følge eiers opplysninger blei det utbedra råteskade i gavlsør, i dette inngikk også utskifting av deler av bindingsverket etter råteskade.

Eier opplyser at det også blei innvendig etterisolert langs yttervegg i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lufting og manglende musesperre langs deler av yttervegger.

Plattinger etc er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc.

Overgang mellom utbedra veggparti, dels med beslag mellom, dels med trebord mellom. Det er noen steder brukt dobbeltfalsa stående kledning stående som hjørnebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

En må gå over og utbedre musebånd/sperre, for å forhindre tilkomst for mus, som kan gjøre skader i boligen.

Utførelsen med kort avstand til terreng/underliggende flate kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.

Anbefaler vask, ny vurdering, forbehandling og maling av fasader med behov Yttervegger som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre skader i veggkonstruksjon og tilstøtende/andre bygningsdeler, følgeskader vil kunne oppstå.

## Tilstandsrapport



Veranda ved inngang



Stedvis avslitt maling, enkelte råteskadde bord



Værslitt, metallbeslag over skjøter



Avslitt maling

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Det er loftsluke i gang på loft. Store deler av taksidene har ingen mulighet for inspeksjon/besiktigelse utover det som er synlig fra etasjen under takkonstruksjonen.

Eier opplyser at det er forsøkt etablere lufting med åpning i sørvegg, og planlegger dette også for nordvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utvendig er det etablert luftespalter i kasseledning/under takutstikk. Basert på observasjoner ved takavslutning mot raft, er det lagt nyere undertaksduk ned til dette punktet, og det er uklart hvordan luftespaltene er planlagt.

Konstruksjonen er kun delvis isolert mellom loft og kaldloft.

Det er observert fuktmerker, og det er foretatt fuktmåling på tilgjengelige steder fra stige uten å påvise unormale forhold.

Det er observert muselort på kryploft. Eier har opplyst at det tidligere har vært flaggermus på loftet, og det må derfor påregnes forekomst av dette.

Det er ikke tegn til at det er dampspærre mellom loft og kaldloft. Manglende dampspærre kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert isolasjonseffekt, da dampspærren skal hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i kaldere deler av konstruksjonen.

Luftåpning i sørvegg er ikke fagmessig utført.

Det er observert boremel/mottmel, som er tegn på aktivitet fra borebille/mott.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig og fagmessig ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risiko for fukt- og muggskader.

Ved oppussing/renovering anbefales det å etterisolere mellom loft og kaldloft, samt etablere dampspærre mellom oppvarma rom og kaldloft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondens og redusert isolasjonseffekt.

Luftåpning i gavler må etableres og utbedres slik at den tilfredsstiller krav til lufting og hindrer inntrenging av skadedyr.

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilgang for mus og flaggermus, samt videre undersøkelser og eventuelt tiltak mot borebille/mott, for å unngå skade på trekonstruksjoner og dårlig inneløst klima.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, råte, skadedyrangrep og svekket konstruksjon.



Fuktmerke, ikke utslag for fukt



Muselort



Boremel

### TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med dels med malte bord, dels synlig taktro.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskibordene mot sør er korte og har derfor mange skjøter, ikke fagmessig utført. Det er stedvis værslitasje, og deler av vindskiene er ubehandlet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korte bord betyr flere skjøter der vann kan trenge inn i endeved og bak borda, normalt sett forsøker en å redusere antall skjøter til et minimum.

Ubehandlete og værslitte deler bør behandles eller byttes ut for å hindre videre nedbrytning og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrengning og råteskader.



## Tilstandsrapport



Værslitasje



Værslitasje, brukt flere korte bord

### ! TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte trevindu, i hovedsak med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

•Vindu med høy alder har også ofte slitte/stive pakninger, som vil kunne gi kaldtrekk/varmetap.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av påvist avvik med tilstandsgrad 3; skifte av fukt/råteskadde vindu. Skifte av andre/flere vindu vil kunne ha et høyere kostnadsestimat.

På grunn av alder og påviste avvik vil en måtte regne med skifte av flere vindua i tida framover, anbefaler undersøke tilstanden på hvert enkelt vindu nøye ved rengjøring.

Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon.

Utførelser med avvik på innsettingdetaljer medfører økt risiko for vanninntrenging og skader i vindusdetaljer og vegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



Nyere vindu uten beslag under



Fukt/råteskadd vindu



Eldre vindu kjeller, ikke montert beslag underkant.



Vindu uten beslag i underkant

### ! TG 3 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har nyere malt ytterdør og nyere malt altandør i hovedetasje, begge med isolerglass. Boligen har eldre malt altandør på loft og eldre malt kjellerdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Lysinnslipp mellom karm og dørblad i hovedetasje (kaldtrekk må regnes med)

#### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; skifte av fukt/råteskadde dører i kjeller og på loft.

Utførelser med avvik på innsettingdetaljer vil kunne medføre økt risiko for fuktinntrenging, og vil medføre økt vedlikeholdsbehov.

Kaldtrekk medfører økte oppvarmingskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



Fukt/råteskadd kjellerdør



Altandør sør mangler beslag over/under dør



Fukt/råteskadd altandør loft, mangler også vridere ytre del

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Verandaen i hovedetasjen er dels med betongplate, dels på bjelkelag. Terrassebordsgulv. Trerekkeverk med stående bord og toppbord. Det er veranda ved inngang, i lignende utførelse, denne har eldre betongtrapp under (denne går langs boligens yttervegg).

Veranda på loft er med bjelkelag i trekonstruksjon, terrassebord, belagt med gulvbelegg og plast, provisorisk utførelse. Rekkeverk i trekonstruksjon, med stående terrassebord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Betongplate under veranda i hovedetasje har fukt som komrnened langs grunnmur, avskalling av betong og korrodert armering. Det er påvist elde og slitasje utover normal slitasjegrad på flere konstruksjoner. Det er indikasjoner om ikke fagmessig utførelser: nevner her søyler for verandaen på loft, under standard dimensjoner, "veggmann"/bjelke for opplegg bjelkelag, samme veranda.

#### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tre- og betongkonstruksjonene bør utbedres/oppgraderes, vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for mellom anna råte(tre), videre korrosjon(betong), redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

For å unngå at vann trenger ned langs grunnmur, kan tekking av betongplate også bli nødvendig, kostnadsestimat er derfor noe usikkert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er trapp med vanger, trinn og håndløper i trekonstruksjon som leder fra altan nord hovedetasje og til plen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har tegn til ikke fagmessig utførelse, blant annet er det brukt trebord som vanger og rekkverket har store åpninger.

Trekonstruksjoner som er montert mot eller nær terreng kan føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

Det er stedvis avslitt maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For punkt vedrørende sikkerhet, se eget punkt.

Vedlikehold av trekonstruksjoner må regnes med (vask, ny vurdering, utskifting skadede deler, forbehandling, maling). Dette for å unngå at skader/svekkelser kan utvikle seg.

Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

#### 1 TG 3 Overflater

##### Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg, laminatgulv og teppe på gulva.
- Vegger med tapet, trepanel, panel-imitasjon, malte plater, malt duk/plater.
- Himlinger/innvendige tak med malte plater, himlingsplater, trepanel, tapet og panel-imitasjon.

I boligen er det underordna rom/boder etc, med enklere utførelse som eksempelvis:

- Ubehandla veggplater, synlig betong, vegg med synlig bindingsverk mot anna rom(bod)
- Ubehandla gulvplater, synlig betong, synlig bjelkelag
- Enkel utførelse/finish

##### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1) og avvik innenfor tilstandsgrad 2 som eksempelvis noe gjenstående arbeid, noe arbeid som ikke fremstår fagmessig utført, stedvis slitasje på eldre overflater.

Enkelte steder er det også avvik innenfor tilstandsgrad 3, nevner her gulvet i stue, der laminaten er skada og må skiftes ut for å lukke avvik(tilstandsgrad 3)

For kjeller se eget pkt "rom under terreng"

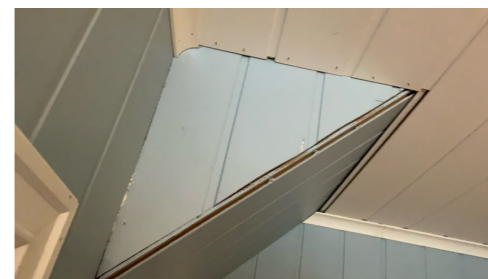
##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

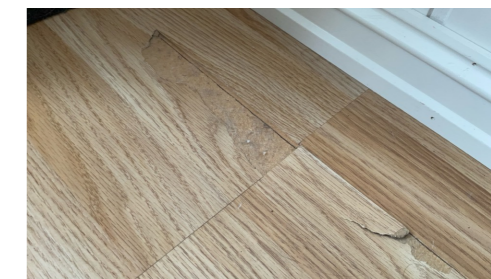
Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, videre fornying/oppussing vil avhengig av egne ønsker og krav til estetikk kunne ha et høyere kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Gjenstående arbeid



Skada laminat i stue



Mangler taklist



Ikke fagmessig utført

#### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. I kjeller er det innreda rom der en må regne med tilfarergulv (lekter/plater på underliggende betonggulv). Dette er en konstruksjon med forhøya risiko for skjulte feil og mangler.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

I kjeller er det ikke gjort stikkprøvemålinger, jf. typer gulv/innredning og behov for tiltak under "rom under terreng".

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er borehull/symptom til aktivitet fra borebille/mott i bjelker i tak kjeller.
- Det er stedvis knirk i tilfarergulv.
- I kjellerbod er det ei større sprekk i betonggulvet.
- Det er observert fuktkrevende insekt i kjeller.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av borebille/mottangrep i bjelker i kjellertaket, samt iverksettes nødvendige tiltak for å hindre videre skade - se eget punkt "rom under terreng".

Observasjon av fuktkrevende insekter i kjeller indikerer forhøyet fukt, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktnivået for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen og redusere risiko for skadedyr. Se eget punkt "rom under terreng".

Konsekvensen av manglende utbedring kan være svekkelse av bærende konstruksjoner og økt risiko for råte og sopp.

Knirk i tilfarergulv er noe en må være obs på, jf. også økt risiko for skjulte feil på slike gulv. Ved eventuelle planer om renovering og innredning av kjeller, anbefales det å unngå slike konstruksjoner.

Sprekk i betonggulv i kjellerbod bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt utbedres for å hindre videre oppsprekking og utvikling av skade

De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å støtte krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget, kostnadsestimatet er derfor usikkert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Hull etter borebille/mott i bjelkelag



Sprekk i gulv kjellerbod



Målt ca 19,6 % fuktkvoteprosent

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Kjøkken hovedetasje	25	27
Soverom hovedetasje	25	35
Stue/kjøkken loft	22	40
Soverom loft	24	40

### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ildsted i begge stuer, og det er feiluke på loft og sotluke i kjeller.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Kjelleren i denne boligen er i dag i bruk til lagring. Jf. byggeåret er det ikke å regne med noen grad av isolasjon og fuktsperre mot grunnen. Gulvet er av betong. Et av romma har tilfarergulv, de øvrige romma har belegget eller synlig betong. Veggene er med synlig betong/mur, plater og panel. I teknisk rom/bod, er det betonggulv og synlig mur. I gang ved trapp og ytterdør, trepanel og gulvbelegg.

## Tilstandsrapport

Det er ført avløpsrør over gulvnivå i gang innenfor kjellerdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

I kjellergang er det fuktskade trepanel mot bakvegg og målt "metning", panel som er fulltrukket med vann.

I bod/teknisk rom er det tegn til aktivitet fra borebille/mott i bjelker i tak. Befaringsdagen blir det målt ca 17-20% i ulike bjelker/steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader, dette vil medføre fjerning av trepanel i kjellergang etc.

Ut fra alder/type gulv kan en legge til grunn fuktsikring mot grunnen som fraviker dagens løsninger, tiltak inne i boligen kan ikke utelukkes.

Se også punkt "fuktsikring og drenering" og "terrengforhold".

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse og fjerning av trepanel i kjellergang, andre tiltak som etablering av fuktsikring mot grunnen etc vil ha et høyere kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktskade trepanel, målt forhøya fuktverdier.

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn til loft. Returrekkverk på loft.

Det er kjellertrapp i ubehandla tre, dels med spiler som sikring. Trapp er bratt og dels med lav høyde.

### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen i hovedsak malte og ubehandla fyllingsdører og finerdører.

Glass i dør mellom vindfang og gang. Dør av trebord til kott under trapp.

### TG 2 Andre innvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort i boligen og eier har opplyst om dette i egenerklæringskjema.

Det er på befaring opplyst om noe utfordring med flaggermus, som i og for seg ikke normalt sett regnes som et skadedyr, men kan gi utfordringer med støy, lukt, tilgrising.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Aktivitet fra mus kan gjøre skade i boligen, anbefaler å undersøke dette nærmere og følge opp med skadedyrbekjempelse om nødvendig(eier har opplyst at det ikke har vært utfordring etter montering av musebånd/sikring).

Flaggermus er i utgangspunktet freda, og en må her søke veiledning for å kunne redusere tilkomstmulighetene på en slik måte og tid på året at dette gjøres innenfor gjeldende krav.

Konsekvensen av mus og flaggermus i boligen kan blant annet være luktproblemer, tilgrising og potensiell skade på bygningsdeler.

### VÅTROM

#### HOVEDETASJE > BAD

##### 📌 TG 3 Generell

###### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad med malt betonggulv, elektrisk gulvvarme. Baderomsplater på vegg. Himlingsplater i tak. Dusjkabinett m/forheng, toalett, servant, speilskap med overmontert belysning. Provisorisk opplegg for vaskemaskin. Avtrekkspunkt for naturlig avtrekk i tak.

###### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

###### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### HOVEDETASJE > BAD

##### 📌 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

###### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone med synlige avvik i våtsone både gulv og vegg. Rommet ligger mot yttervegger og mot innredninger og hulltaking er

###### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må fornyes, se eget punkt for kostnadsestimat på dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

##### 📌 TG 2 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er utsparring for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og fryser på vegg mot stue.

I følge eier er det et brukt kjøkken som blei montert i denne boligen ca 2021/2022.

Kjøkkeninnredninga sin alder er ikke kjent.

## Tilstandsrapport

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte gjenstående arbeider, stedvis noe slitasje og tegn til gjenbruk med noe enkel utførelse/finish.

###### Konsekvens/tiltak

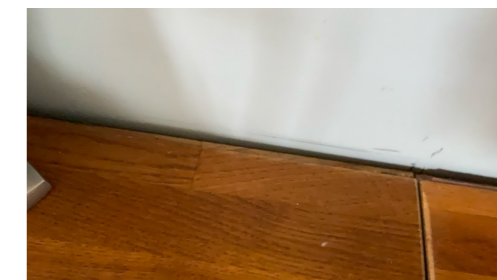
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik ved dagens innredning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er i hovedsak kosmetisk, men ytterligere slitasje kan oppstå over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.



Ikke fagmessig utført overgang og løsning i hjørne



Gjenstående arbeid



Sprekk i front

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

##### 📌 TG 2 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

###### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft.

Ventilator er defekt (tilstandsgrad 3, kostnadsestimat under 20.000), men eier opplyser at denne blir skifta før salg, bygningsdelen settes derfor til tilstandsgrad 2 jf. avvik tilluft.

###### Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Det forutsettes at eier skifter ventilator som opplyst på befaring.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet for å sikre god ventilasjon og unngå undertrykk, som kan føre til dårlig innelima og redusert funksjon på avtrekket. Manglende tilluft kan også medføre økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

#### LOFT > STUE/KJØKKEN

##### 📌 TG 2 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Kjøkkenet på loft har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, og av to ulike typer. Benkebeslag med vaskekum og sidebeslag. Belegg mellom benkeplate og overskap. Plass for oppvaskmaskin og komfyr.

Mulig alder rundt 2015, men eier kan ikke bekrefte dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

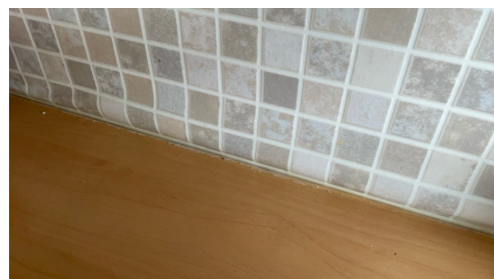
Enkelte avvik som gjenstående fuging, løsna veggbelegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør utføres nødvendig fuging og utbedring av løsnet veggbelegg for å hindre fuktskader og svekkelse av overflater.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for branntilløp.



Veggbelegg løst langs vegg



Overgang mot oppvaskmaskin

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er veggvifte med avtrekk ut, denne er kobla via stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det mangler tilluft.

Type/løsning ikke tilfredsstillende for kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Det bør etableres ventilator og sørges for tilstrekkelig tilluft til kjøkkenet. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom på loft med belegg på gulv. Malte plater og panel på vegg. Malt panel tak. Det er opplegg for vaskemaskin men ikke sluk i rommet. Oppvarming ved hjelp av panelovn.

Mulig alder rundt 2015, men eier kan ikke bekrefte dette.

### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Enkelte av løsningene fremstår som ikke fagmessig utført, det er eksempelvis opplegg for vaskemaskin uten at det er sluk eller lekkasjesikring.

Stedvis avvik/sår i overflater.

Ventilasjon er kun ved åpning av vindu, det aktuelle vindues står fast.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ved fortsatt bruk med vaskemaskin bør det etableres lekkasjesikring ved opplegg for vaskemaskin for å redusere risikoen for vannskader. Se også "vannledninger"

Overflater med avvik eller sår bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktopptak.

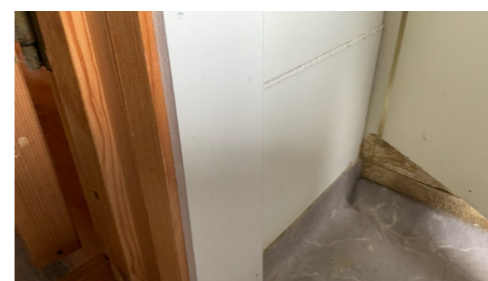
Ventilasjonen bør forbedres, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk og etablere tilfredsstillende tilluft, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.



Opplegg for vaskemaskin



Rør-i-rør gjennom gulvbelegg



Overgang gulv/vegg

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, påregnelig av varierende alder - også fra åra etter 2019 jf. eiers opplysnigner. Noe rør-i-rør i plast synlig på loft og i kjeller. Basert på bygningens alder kan en ikke utelukke andre rørtypen. Stoppekran i bod i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget bør gjennomgås av rørlegger for å vurdere behov for utbedring eller utskiftning, spesielt med tanke på alder og ufagmessig utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Innslag av andre typer/materialer kan ikke utelukkes jf. bygningens alder. I kjeller er det lagt plastrør over golvnivå.

### Vurdering av avvik:

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

I kjeller er det synlige rør over golvnivå kjeller, dette kan være en indikasjon om at her er tette bunnledninger i denne delen av boligen, men kan også skyldes ettermontering av kjøkken/toalettrom på loft.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Manglende lufting over tak på avløpet kan føre til at det oppstår undertrykk (vakuum) i rørsystemet, noe som kan suge vannet ut av vannlåser og dermed gi fri tilgang for kloakkgasser og vond lukt inn i boligen

For å unngå rør over golvnivå i kjeller vil etablering av grøft under kjellergulv kunne bli nødvendig.

## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, dels med ventilasjonsløp i pipe, dels åpning av vindu etc.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

## TC 1 Luft-til-luft varmepumpe

### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser montasjetidspunkt til ca 2021.

Årstall: 2021

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er sikringsskap på loft med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

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.

1952 Installasjon fra byggeår med seinere oppgraderinger.

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

Ukjent Selger har begrensa kunnskap om historikk.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ut fra observasjoner i bolig og opplysninger fra eier tyder det på at det er utført installasjonsarbeid etter 1.1.99

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?

Ukjent Det blei gjennomført eltilsyn 24.07.2019, med flere avvik. Disse er meldt utbedra av Aasebø & Ulvestad installasjon 07.07.2020, jf. mottatte dokument. Etter dette er det fra Mørenett sendt ut. 2. gangs purring 04.09.2020. Disse opplysningene strider mot hverandre og det må avklares om anlegget står med åpent avvik eller ikke.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ikke som eier har merka.

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

Nei Ikke som eier kjenner til.

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

### 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?

# Tilstandsrapport

Ja Det må innhentes samsvarserklæringer for arbeid utført etter 1.1.99  
Boligens el.anlegg er av varierende alder, der deler påregnelig har høy alder. Det er begrensa kunnskap om historikk for anlegget, og uklart om avvik fra el.tilsyn er lukka. Anbefaler utvida el.kontroll som vil kunne avdekke eventuelle avvik og foreslå utbedring.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kjelleren har et miljø med forhøya fuktverdier, jf. "rom under terreng".

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen rundt bygningen for å avklare tilstand og behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårligere innelima og redusert bruksverdi.

I kjeller vil også forhold med fuktsikring mot grunnen(golv på grunn) også ha stor betydning for miljøet innen i boligen. Se også "terrengforhold" for viktigheten av å lede vann bort fra bygget.

### ! TG 3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/sparesteinsmur, innslag av lettklinker og betongstein i grunnmurene er også observert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Manglende kontakt mellom grunnmur/fundament og grunnen må undersøkes nærmere og følges opp over tid, dette kan være setning i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av eventuell setning kan avhengig av årsak og omfang være alt fra lokale utbedringer til forsterkning av grunn/fundament under muren.

Vedlikehold med vask, forbehandling/lokale utbedring av sår/skader og maling må regnes med.

Kostnadsestimat er usikkert jf. uavklart omfang.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

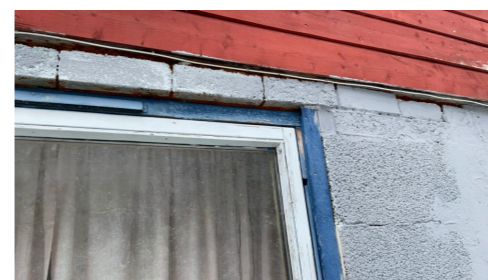
# Tilstandsrapport



Enkelte riss



Manglende kontakt mellom mur/fundament og underlag



Innslag Leca, ikke fagmessig avslutta

### ! TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, lettklinker og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Forstøtningsmurer med tegn til elde og slitasje, med parti som har løsna ut etc.  
Enkle natursteinmurer med bruk av div. ukurant stein o.a.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forstøtningsmurer må undersøkes nærmere og følges opp over tid. Lokale utbedringer av sår og skader vil bli nødvendig.  
Vedrørende HMS/sikring; se eget punkt.

## Tilstandsrapport



### Terrenforhold

#### Beskrivelse

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker og grusa biloppstillingsplass og sti til huset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at overflatevann ledes bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning mot drenering og grunnmur.

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen, slik en unngår å belaste drenering og fuktsikring av bygningen unødig.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; bortledning av overflatevann.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er opplyst at det er avløp til septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type, det er observert plastslange i tilknytning til innvendig stoppekran. Det er i følge eier privat vannverk, dokumentasjon på kvalitet er ikke kjent.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er observert brennbar isolasjon/EPS langs yttervegg og på kryploft
- Det er ikke snøfangere på taket, det vil derfor være fare for takras ved og rundt boligen, dette kan medføre skade på personer, dyr eller gjenstander.

- Åpninger mellom trinn i trapp til hage er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke plate på gulv under feieluke på loft

- Plate under ildsted på loft dekker mindre enn standard avstand 30 cm foran ildsted.

- Pipe er innekledd med panel i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Brennbar isolasjon må dekkes til eller fjernes for å redusere risiko for brann.
- Boligen er innreda med stue/kjøkken og toalettrom på loft, slik det er løst befaringsdag er det en del av hovedboenheten. Om loft skulle vurderes som egen boenhet vil det stilles krav til brannskillende konstruksjoner mellom, som ikke er tilstede i dag.
- Det at pipevanger ikke er tilgjengelig i kjeller medfører at det er reduserte muligheter for å oppdage sprekker/feil ved pipe, kontakt gjerne kommunen for veiledning. Det er ikke åpne avvik hos kommunen, jf. mottatt dokumentasjon.
- Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på området ved hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.
- Forhold knytt til skredfasoner, vil kunne få betydning ved søknadspliktige byggetiltak på eiendommen, konferer kommunen for nærmere veiledning.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helse- og sikkerhetsrisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.
- Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere etter dagens krav, men ved snøfall vil det være fare for takras og risiko for skade på gjenstander, dyr og personer som måtte oppholde seg ved og rundt boligen.
- Anbefaler montere plate av ubrennbart materiale under sot/feieluke i.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1973

#### Kommentar

Byggeåret er usikkert, men utført etter 1973 jf. byggemeldt tegning 07.02.1973 og historiske flyfoto.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er påvist åpenbare avvik som råte i trekonstruksjon, provisoriske understøttelser etc.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje som påregnelig er bygd etter 1972 og ser ut til å være bredda ut og bygd saltak på etter byggeår.

Garasjen har gulv på grunnen i betong, dels gulv med trebord og plater over trekonstruksjon.

Bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning. Saltak i trekonstruksjon. Takteking med korrugerte trapesplater av metall.

Malt trevindu med 1-lags glass, ett av vindua mangler.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**175 m<sup>2</sup>/175 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 3 Gang, Bad, Kott, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, 5 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

**Kr 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 700 000**

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

**900 000**

#### Konklusjon markedsverdi

**900 000**

#### Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for lignende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsending, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Høydalsvegen 1896 ,6110 AUSTEFJORDEN 92 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	28-11-2025	2 190 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>20 652</b>
2 Høydalsvegen 1633 ,6110 AUSTEFJORDEN 85 m <sup>2</sup> 1912 2 sov	17-09-2025	1 790 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>20 588</b>
3 Fyrdsvegen 103 ,6110 AUSTEFJORDEN 203 m <sup>2</sup> 1951 3 sov	09-04-2026	2 390 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>14 286</b>
4 Fyrdsvegen 90 ,6110 AUSTEFJORDEN 155 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	23-11-2022	1 100 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>6 452</b>

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	8 000
Vann -stipulert	Kr.	2 000
Slamtømming - stipulert	Kr.	4 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 910 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	800 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

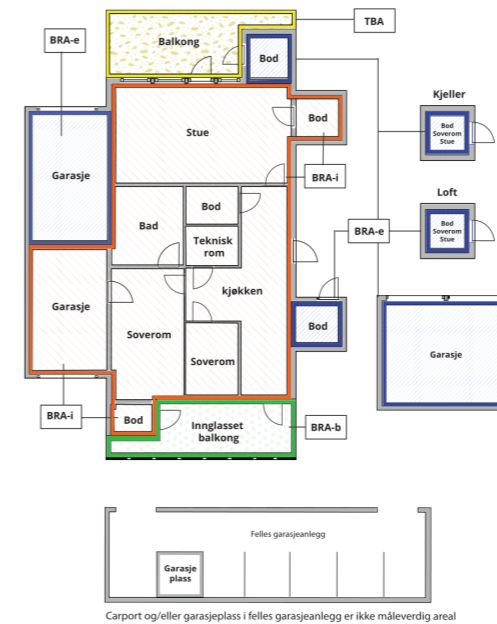
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	76			76	43
Loft	47			47	12
Kjeller	52			52	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, bad, kott, kjøkken, stue, soverom		
Loft	Gang, soverom, stue/kjøkken, toalettrom, bod		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

### Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for verandaer og uteplattning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen har enkelte steder takhøyder som er i grense for å være måleverdig, enkelte areal som ikke er måleverdige på grunn av høyde, ulik grad av innvendig etterisolering etc. Det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I følge tilbakemelding fra kommunen foreligger ikke tegninger av boligen i arkivet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Jf. eiers oversikt/dokumentasjon, i tillegg utført arbeid av familie/egeninnsats.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er rom i kjeller som ut fra sin høyde er i grenseland for hva som er lovlig til oppholdsrom. Takhøgden er ca 2,0 m i dette rommet, minste tillatte høyde for rom som er søkt om bruksendring for, bygd før 01.07.2011 er 2 meter. Det er ikke mottatt tegninger for bolighuset fra kommunen, heller ikke status på hva som eventuelt er søkt bruksendring på etc. Dette må undersøkes nærmere, anbefaler ta kontakt med kommunen for veiledning.

## Garasje

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje er med åpent areal/uten port, dels uten golv, dels betonggolv og dels tregolv. Arealet i er ikke måleverdig bruksareal BRA, det samla åpne arealet under tak er ca 25 m<sup>2</sup>.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Reidun Høydal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	84	14		0	1108.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ytre Høydalen 87

### Hjemmelshaver

Høydal Reidun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i Høydalen, ei bygd i Austefjorden i Volda kommune. Området består i hovedsak av eneboliger og mindre gardsbruk, med lite trafikk og kort veg til både fjord og fint turterreng i skog og fjell omkring dalen. Til Volda er det ca 30 km, til Hornindal ca 26 km og til Folkestad ca 19 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei, jf. vegstatuskart.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Høydal Ytre vassverk, jf. egenerklæringskjema) via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l., jf. egenerklæringskjema.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). I følge kommuneplankart er eiendommen omfatta av hensynssone H310\_195 Ras- og skredfare.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeida med grusa adkomst. plen, beplantning, forstøtningsmurer, uteplattninger

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Opplysninger fra rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Kommunal informasjon/"Meglerpakke"		Dokumenter gjennomgått nevnt under	Ikke gjennomgått		Nei
Matrikelkart- og rapport	16.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Rapport etter el.tilsyn, forutgående varsel om kontroll, varsel om vedtak etc	07.07.2020	Dato gjelder utbedringer meldt fra Aasebø & Ulvestad. El.tilsynet blei gjennomført 24.07.2019.	Gjennomgått	13	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	16.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger, Volda kommune	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	16.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Sunnmørskart.no - digital tjeneste			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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.: 21552-1297

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 40 av 41

- 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](#)

### 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/R7505>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21552-1297

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 41 av 41



# Egenerklæring

Ytre Høydalen 87, 6110 AUSTEFJORDEN

28 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ytre Høydalen 87	Ytre Høydalen 87	

## 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?

2019

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.

Budd sidan 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Høydal, Reidun

## 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

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved pipebeslag. Er tettet

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifta ein del bordkledning og ein del vindauge og etterisolert mykje. Utført med dugnadshjelp frå vener og familie.

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Arstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp en del nye kursar og gjennomgang av det elektriske anlegget. Montert Komfyrvakt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tussa Installasjon

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

Spesifiser hvilken type

Høydal Ytre vassverk(privat).  
Avløp til septik.

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

### 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt ein del mus. Lagt museband når kledning blei skifta og har ikkje sett noko sidan.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt råte på altan i 2. etg.

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

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 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 73658153

#### Egenerklærings skjema

Signed by:

Reidun Høydal

28/05-2026  
11:07:31

BankID OIDC  
High



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 196260118

**Adresse:** Ytre Høydalen 87, 6110 AUSTEFJORDEN

**Betegnelse:** GNR 84, BNR 14 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 budgivingen 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 26.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET  
PARTNERS**

 kragseteigedom.no