

Koldå 4

innhold

04

Velkommen til Koldå 4

06

Nøkkelinformasjon/Megler

48

Planskisser

50

Om egedomen

57

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Koldå 4

Ein lys og tiltalende bustad med stor terrasse og godkjent utleigedel i sokkeletasjen. Fint beliggande med fantastisk fin utsikt over Volda sentrum, fjorden og fjella ikring.

Eigedomen ligg fint til i eit roleg og etablert bustadområde. Kort gangavstand til barnehage, barneskule og alle skultilbod, Volda Campus Arena, Voldabadet, høgskulen og sjukehuset.

Bustaden har ein funksjonell planløsning som gjer kvardagen enkel, praktisk og effektiv. Kjøkken er i dels open løysing til stove, men samstundes fint tilbaketrekt. Ei sosial og fin løysing! Private soner som soverom og bad ligg fint samla og gjev moglegheit for det enkelte familiemedlem til ro og privatliv.

Underetasjen gjev bustaden fleksibilitet over tid, til dømes at ein del av underetasjen både kan brukast av familien sjølv eller kan leigast ut.

Lett og fin tilkomst, der du kan parkere i garasjen like ved inngangspartiet.

Koldå 4

Prisantydning	3 750 000
Totalpris	3 844 840
Bruksareal	184 m ²
BRA-I	184 m ²
BRA-E	19 m ²
Soverom	4
Eigedomstype	Einbustad
Tomteareal	674 m ²
Byggeår	1976



Kontakt vår megler



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Tiltalende og innholdsrik bustad med utleigedel

Bustaden er over to plan med følgende innhald:
I hovudetasjen finn du entré/gang, bod, 3 soverom, bad, wc, kjøkken og stove med utgang til stor solrik terrasse.

Underetasjen inneheld trappehall/allrom, sovealkove, vaskerom, bod.

Leilegheita inneheld:
Gang, bad, soverom, kjøkken og stove. 2 boder.

Frittstående garasje på tunet og gode parkeringstilhøve på gardstun med biloppstillingsareal.





Eigedomen ligg i eit roleg og etablert bustadområde. Fint tur- og friområde like utanfor stovedøra samstundes som det er kort gangavstand til skule, barnehage og idrettsanlegg



Flott utsikt mot fjorden og fjella i kring



Perfekt rom for ryddig oppbevaring av ytterkle og sko



Inngangspartiet er lyst og har adkomst til romslig bod innreidd med hyller og oppheng for kle



Den flate og fine tilkomsten gjer vegen inn i bustaden svært enkel og praktisk. Gode parkeringstilhøve

Stove og kjøkken

Stova er lys og open med store vindauger som tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp.

Vedomn gjev ekstra varme og hyggje på kalde dager.

Utgang til stor solrik terrasse som strekkjer seg rundt bustaden.

Kjøkkenet er i dels open løysing til stove, men samstundes tilbaketrekt.
Ei sosial og fin løysing!





Stova har store vindaugsflater som slepp inn rikeleg med naturleg lys, og med ein stor terrasse som strekkjer seg rundt huset



Lyse pene overflater og eikeparkett på golv



God plass til spisebord i sone mellom kjøkken og stove



Tiltalende og romsleg kjøkken. Kvit innreiing med god skap-, skuffe og benkeplass. Mørk benkeplate er ein fin kontrast til det kvite.



Dei store vindauga gjev fint gjennomgåande lys til opphaldsrommet



Her kan ein nyte både smakfulle måltid og den gode samtala med venner og familie

Stor terrasse

Utgang til stor solrik terrasse som strekkjer seg rundt bustaden.

Terrassen har god plass til stor sitjegruppe.

Fint beliggande med fantastisk fin utsikt over Volda sentrum, fjorden og fjella ikring.





Her er det deilig å ete lunsjen ute og nyte solstrålar og den vakre utsikta



Grønne fine omgjevnader og flott utsikt mot fjella ikring!

Soverom og Bad

Bad, wc og 3 soverom ligg fint samla i hovudetasjen.

Praktisk og familievenleg!





Lyst og pent flislagt bad. Moderne innreiring med store skuffer gjev god plass til det ein brukar dagleg



Separat toalett
- i fin tilknytning til
badet og dei tre
soveromma i etasjen



Hovuddel underetasje

Hovuddel i underetasjen inneheld:

Trappehall/allrom, sovealkove, vaskerom og bod. Underetasjen har adkomst både via trappehall frå hovudetasje og eigen inngang frå hage.

Allromet er kjekt å ha når ein ynskjer å trekke seg litt tilbake eller som eiga avdeling for ungdommen i huset.

Romsleg separat vaskerom - her er det enkelt å halde orden og system.



Utleigedel med eige inngangsparti gjev moglegheit for leigeinntekter



Leilegheit

Godkjent utleigedel/leilegheit i sokkeletasjen med eigen inngang.

Leilegheita inneheld:
Gang, bad, soverom, kjøkken og stove. 2 boder.

Eigen straummålar.



Utleigedel kan gi
skattefrie inntekter og
ein solid økonomisk
buffer i kvardagen



Kjøkkenet har innreiring av bjørk med god skap- og benkeplass



Leilegheita har
romsleg bad med
hjørnebadekar og
opplegg for
vaskemaskin



Velkommen til visning!



Planskisser



Om eiegenomen

Innhald

Lys og tiltalande bustad med fin utleigedel i sokkeletasjen.
Fint beliggande med fantastisk fin utsikt over Volda sentrum, fjorden og fjella ikring.

Bustaden er over to plan og inneheld:
Hovudetasje: Entré/gang, bod, 3 soverom, bad, wc, kjøkken og stove med utgang til stor solrik terrasse.

Underetasje:
Hovuddel:
Trappehall/allrom, sovealkove, vaskerom, bod.

Leilegheit:
Gang, bad, soverom, kjøkken og stove. 2 bodar.
Eigen strammålar.

Garasje:
Frittstående garasje i fin nærleik til inngangspartiet.

Standard

Tiltalande og innhaldsrik einebustad i kjede med godkjent utleigedel i sokkeletasjen.
Fint beliggande med flott fjordutsikt og kort gangavstand til barne- og ungdomsskule, daglegvarebutikk, høgskulen, sjukehuset.

Entré:
Praktisk bod/garderobe i tilknytning med praktiske hyller og oppheng.
Her er det god plass til oppbevaring av ytterklede, sko og tilbehør.

Stove:
Lys og open stove med fantastisk flott utsikt over sentrum, Rotevatnet og Voldsfjorden.
Store vindaugsflater gjev fint utsyn, godt lysinnslepp og ei luftig romkjensle.
Utgang til stor sørvendt og solrik terrasse.
God plass til stor sitjegruppe.
Lyse pene overflater med eikeparkett på golv.
Vedovn gjev god varme og behageleg stemning.
Utgang til stor solrik terrasse som strekkjer seg rundt bustaden.

Kjøkken:
Tiltalande og romsleg kjøkken.
Kvit innreiing med god skap-, skuffe og benkeplass.
Integrerte kvitevarer med: komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikroomn.
Kjøkkenet er i dels open løysing til stove, men samstundes tilbaketrekt. God plass til spisebord i sone mellom kjøkken og stove.

Bad:

Lyst og pent flislagt bad, i fin nærleik til soveromma.
Kvit innreiing med heildekkande servant, underskap og høgskap. Moderne rundt speil med belysning.
Dusjhjørne med glasskyvedører.
Varmekablar i golv.

Wc:

Toalettrom i fin tilknytning til badet og soveromma.
Nøytralt moderne fargeval. og flislagt golv.
Vegghengt wc. Servant med skap.
Varmekablar i golv.

Vaskerom:

Praktisk og romsleg vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
God plass til oppbevaring med bod i tilknytning med hyllesystem.
200 l vv- bereder.
Kort avstand til utgang hageområde.

Leilegheit:

Stove:

Lys romsleg stove med lyse pene overflater.
Godt med vindaugsflater som gjev godt med lys og fint utsyn og utsikt.

Kjøkken:

Pen innredning av bjørk med god skap- og benkeplass.
Alle kvitevarer er inkludert med; integrert oppvaskmaskin. Komfyr og kjøl-/fryseskap.

Bad:

Romsleg bad med hjørnebadekar, wc, servant og veggskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmekablar i golv.

Overflater

Golv:

Eikeparkett i stove, kjøkken og gang i h.etg.
Laminat i soverom h.etg.
Flisar i entre og bad i h.etg, samt allrom og sovealkove i u.etg.
I hovudsak laminat i leilegheit.
Vinylbelegg i vaskerom og bod i hovuddel, samt bad i leilegheit,

Veggar:

I hovudsak lyse pene overflater med ferdigmalt faspanel og malt tapet.
Flisar i bad h.etg. Baderomsplater i bad u.etg.

Himlinger:

I hovudsak malte kvite himlingsplater.
Ferdigmalt panel i bad og wc.

Oppgraderingar

2026

- Ny baderomsinnreiing på bad h.etg.
- Modernisert toalettrom.
- Overflateoppussing av vegg/tak/lister.
- Oppussing av garderoberom ved inngangspartiet.

2024

- Måla fasade.

2019

- Oppgradert sikringssskap med automatsikringer i leilegheit.

2017

- Ny vv-bereder i leilegheit.

2016

- Nytt yttertak, takrenne og beslag.
- Skifta ventilasjonskanalar.

2013

- Utbetring av leilegheit med m.a. nye golv, vegg, dører m.m.

2007

- Renovering av bad i h.etg.
- Oppgradering av sikringssskap til automatsikringer i hovuddel.
- Bygd terrasse.
- Lagt varmekablar på bad h.etg, sovealkove og hovuddel i underetasjen.
- Ny peisomn og kledd pipe med skifer.
- Utbetra hovuddel i u.etg med m.a. nye overflater, lagt varmekablar og skifer.
- Ny kjøkkeninnreiing.
- Lagt parkett.

Diverse:

- Utskifting av nokre vindauge, m.a. på stove, eit soverom og bad.
- Garasjeport er utskifta for nokre år sidan.
- Ytterdører har vore utskifta.

Beliggenheit

Eigedomen ligg i eit roleg og etablert bustadområde i hovudsak utbygd med einebustader.

Kort gangavstand til barnehage, barnehage og alt av skuletilbod.

Nær sjukehuset, høgskulen, daglegvarebutikk, Volda Campus Arena og Voldabadet. Ringbuss i området.

Solrikt område med flott fjordutsikt. Fint tur- og friområde i nærleiken.

Arealer

Totalt bruksareal: 184,0 m²

- BRA-i: 184,0 m²
- BRA-e: 19,0 m²

Hovudetasje:

BRA-i: 96 m²

Underetasje hovuddel:

BRA-i: 28 m²

Underetasje utleigedel:

BRA-i: 60 m²

Loft:

GUA: 24 m²

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

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

Tilkomst

Lett og fin tilkomst frå offentlig veg.

Parkering i umiddelbar nærleik til inngangspartiet.

Parkering

Gode parkeringstilhøve. I garasje og romsleg innkøyrse/gardsplass med biloppstillingsareal.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik:

- Utvendig - Dører - 1

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varme
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Kjeller egen del - Vaskerom 7,2 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller egen del - Vaskerom 7,2 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller egen del - Vaskerom 7,2 m² - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller egen del - Vaskerom 7,2 m² - Ventilasjon
- Våtrom - Utleie del - Bad/vaskerom hybel 4,6 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Utleie del - Bad/vaskerom hybel 4,6 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - Utleie del - Bad/vaskerom hybel 4,6 m² - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Utleie del - Bad/vaskerom hybel 4,6 m² - Ventilasjon
- Spesialrom - Etasje - Toalettrom 1,4 m² - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - Etasje - Bad h.etg.3,1 m² - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Bad h.etg.3,1 m² - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje - Bad h.etg.3,1 m² - Sluk, membran og tettesjikt

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Innvendig - Garderobe

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

Denne tomten er eiet.

674,9 kvm.

Sørvendt og solrik tomt med fantastisk flott utsikt over Rotevatnet, Voldsfjorden, fjella i kring og mot sentrumsområdet.

Tomta er fint opparbeida med romsleg plen, og oppshingla innkøyrse og gardstun.

Triveleg sørvendt hageområde med plass til lek og sosiale samankomstar.

Stor og fin terrasse med utgang frå stove.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt mellombels bruksløyve, datert:

10.09.1976.

Adgang til utleie

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut.

Leilegheita er i dag utleigd for kr. 6000,- per mnd (eks straum).

Antatt marknadsleige er kr. 6000-8000,-.

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.

Vedomn i stove.

Varmekablar i bad og wc i h.etg, samt allrom i hovudelens u.etg og bad i leilegheit.

Energikarakter: E -

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

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

93 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 844 840,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter

Kr. 16 232,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing.

Eigedomsskatt for 2026 er kr. 11 847,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Formuesverdi

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 6301024.

Regulering

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

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentlig veg, vatn og avløp.

Rettigheter og heftelser

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

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.

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Finn Harry Sjøholt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Koldå 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 272 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260128.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon: 1,5 % av salgssum

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

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

Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.

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

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

Tekniske dokumenter

Koldå 4

Nabolaget Røyslid - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Raudemyrvegen Linje 341	2 min ⚡ 0.1 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	12 min ⚡
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 18 min ⚡

Skoler

Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Volda videregående skule 490 elever, 19 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Ørsta videregående skule 350 elever, 24 klasser	15 min ⚡ 11.4 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	9 min ⚡
Recharge Kiwi Volda	13 min ⚡

«Rolig nabolag med eneboliger. Kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

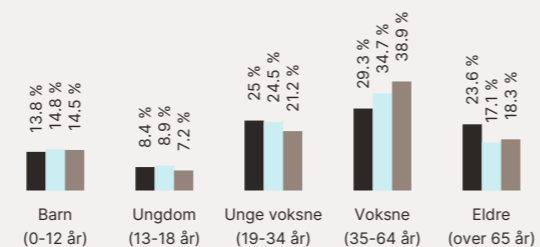


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyslid	1 029	481
Volda	4 719	2 145
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oppigarden barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Hjellbakkane barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min ⚡ 0.9 km
Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min ⚡ 1.2 km

Dagligvare

Spar Volda	13 min ⚡
Kiwi Volda	13 min ⚡

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100

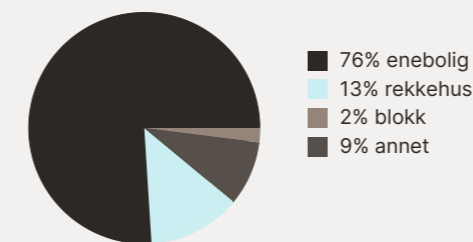


Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Bratteberg skule ballbunge Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
Volda tennishall Tennis	12 min ⚡ 1 km
InterPadel Voldahallen	20 min ⚡
Family Sports Club Volda	5 min ⚡

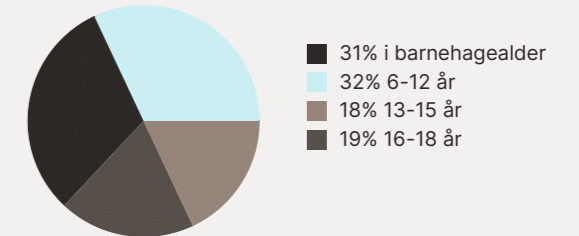
Boligmasse



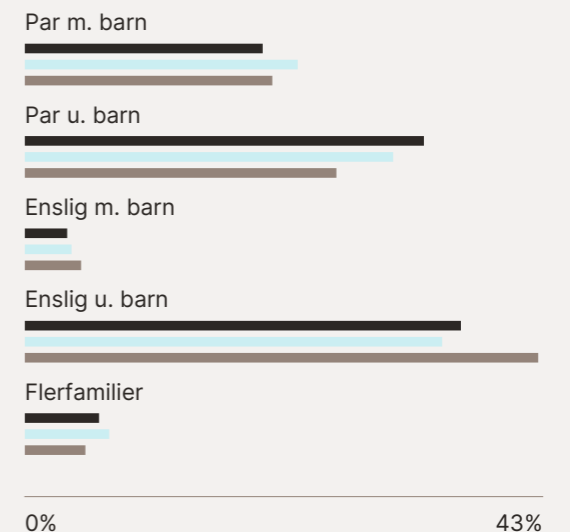
Varer/Tjenester

Spinneriet	5 min ⚡
Møre apotek Volda	14 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

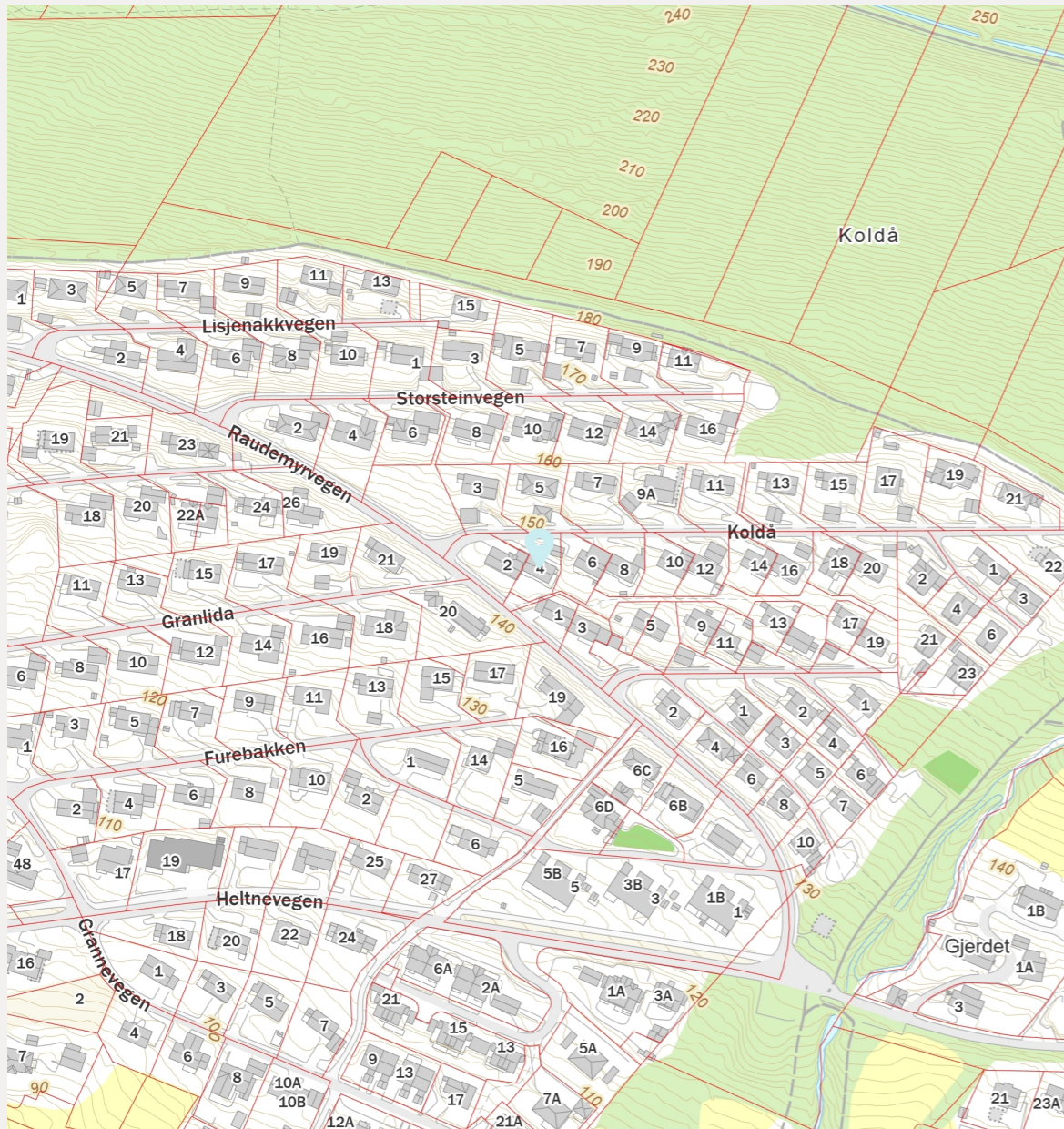
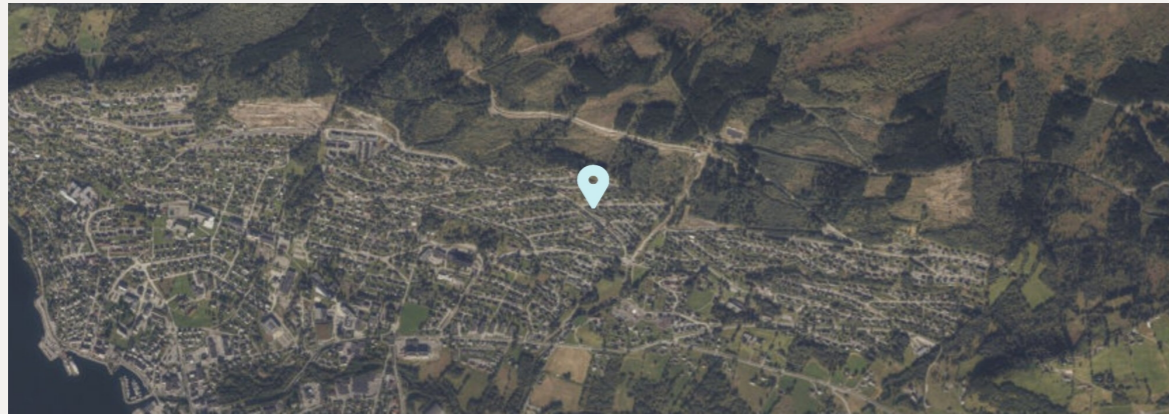


Familiesammensetning



Sivilstand

	Volda	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Tilstandsrapport

- Enebolig i rekke
- Koldå 4, 6103 VOLDA
- VOLDA kommune
- # gnr. 20, bnr. 272

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 14495-1954 Eiendomsverdi ref nr: AR1840

Autorisert foretak: Mulvik AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson Vår ref: Jan-Norvald Jønsson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bygningen ble oppført i 1976 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstillende tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort noen rekke oppgraderinger, se konstruksjoner.

Enebolig i rekke - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Det er montert snøfanger, takstige og feieplattform. Veggene har bindingsverkskonstruksjon antatt ca. 10 cm fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har tilkomst til kryploft via uisolert stigeluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass dels fra byggeår, og noen nyere. Bygningen har nyere malt hovedytterdører. Malt balkongdør i tre fra byggeår. Impregneret trealtan på ca. 53 m², trekkverk med høyde 0,92 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre. Støpt plattning foran hovedinngangsdøren. Betong trapp. Det er ikke montert håndløper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Trebjelkelag som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Boligen har elementpipe, vedovn, brannmur med fasade stein og sotluke i kjeller. Besøk av feier, Jørgen Hofsrud, 16.04.206, ingen avvik. Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking (åpent i vegg) er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7 , dvs tørt ved vår befaring. Boligen har lakkert tretrapp, med malte vanger. Uten rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte glatte dører. Tidligere vaskerom fra byggeår er endret til garderobe og vudert utfra dagens bruk. Må ikke tas i bruk igjen til våtrom, før evt totalreovering av membran/tettesjikt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 7,2 m²
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg uten oppbrett ved vegger som tettesjikt. Rommet har rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, og tekniske installasjoner. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt i tørr sone, ved åpen vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7 , dvs tørt ved vår befaring. Generelt begrenset vann forbruk/søl. Dette området er etter befaring i mars gjen kledd.

Bad/vaskerom hybel 4,6 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utfra alder på bad ca. 27 år, og ukjent utførelse, vil en anbefale å ta høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Veggene har Auqa tile baderomsplater, montert i 2001. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm mmm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett på belegg ved dør. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servant, gulvklosett, dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7 , dvs tørt ved vår befaring.

Bad h.etg.3,1 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura, Proman. Veggene har fliser. Taket har MDF panel, med halogen downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12, mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk fra byggeår (1976), og smøremembran, ca. 18 år, med utførelse av Proman. Rommet har ny innredning med servant, og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7 , dvs tørt ved vår befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning og overskap med profilerte helter fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i h.etg. har innredning og overskap med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvas, fliser på vegg. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, og det er montert vannstoppsystem. Noe kosmetiske skader i benkeskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, med fliser på gulv, tapet på vegg. servantskap og veggklosett. Naturlig avtrekk, og manglende tilluft via dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med spalventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, iegendel. Varmtvannstanken er på ca. 80 liter, i kjøkkenbenk på utleiedel.

Varme:

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på kj.stue og bad.

El-/Teleanlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og automatsikringer. Det foreligger det el-tilsynsrapport, datert: 17.11.2025. Oppgraderte sikringsskap til automatsikringer.

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

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG:

Altaner: Trerekkverk med høyde på 0,92 meter(Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

Utvendig trapper: Mangler håndløper.

INNVENDIG:

Innvendige trapper, har rekkverkshøyder under 0,90 m, og mangler håndløper på vegg.

BRANNTTEKNISK:

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

RADON:

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	203 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i rekke

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

Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.

Garasje

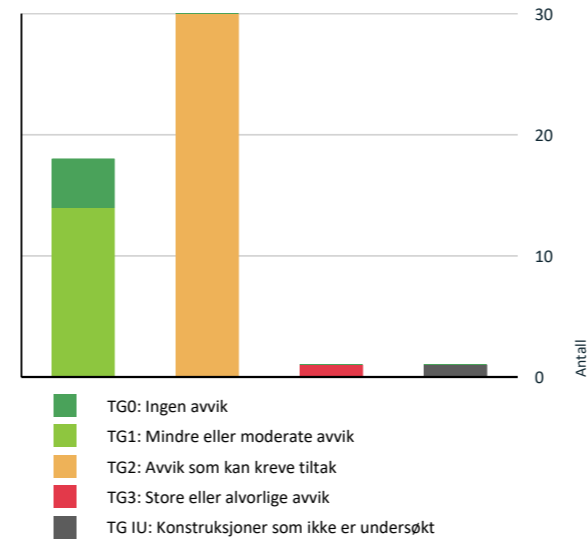
- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.



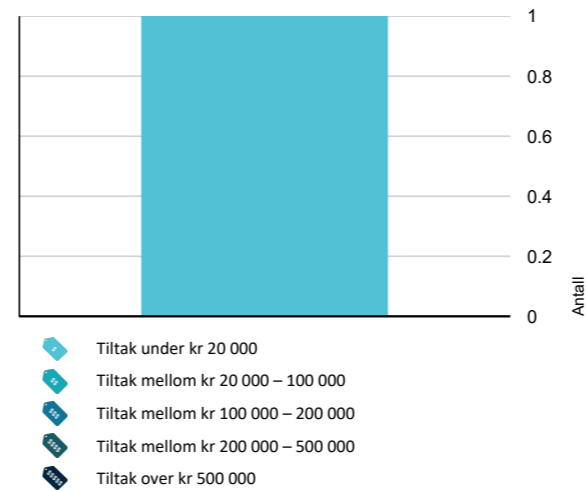
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Garderobe [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom 7,2 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom 7,2 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom 7,2 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom 7,2 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleie del > Bad/vaskerom hybel 4,6 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleie del > Bad/vaskerom hybel 4,6 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleie del > Bad/vaskerom hybel 4,6 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleie del > Bad/vaskerom hybel 4,6 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom 1,4 m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad h.etg.3,1 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad h.etg.3,1 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad h.etg.3,1 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg. EDR/eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier. Leie inntekt i utleiedel er kr. 6 000,- pr/mnd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2016

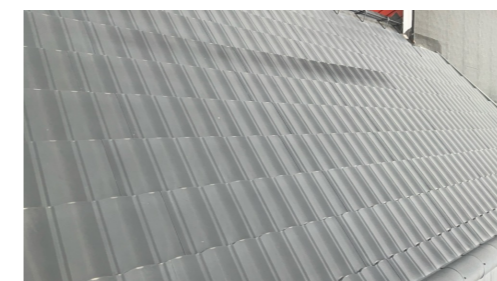
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Det er montert snøfanger, takstige og feieplattform.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon antatt ca. 10 cm fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

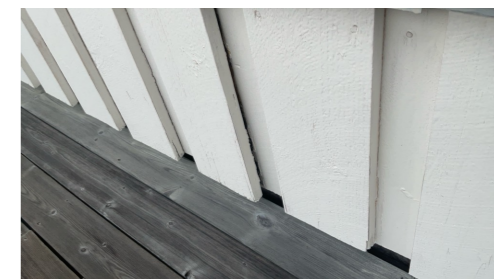
Det er noen løse bord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Løse bord må festes.

Tilstandsrapport



Sammen bygd med nabo (enebolig i rekke).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har tilkomst til kryploft via uisolert stigeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

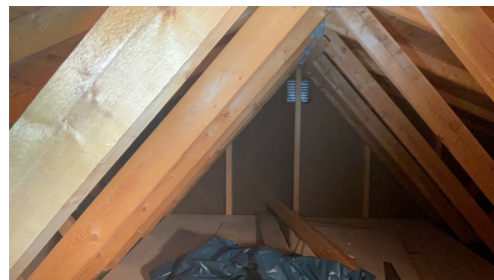
Stikkprøver med Protimeter i fuktmerker hadde ikke utslag/symptom på fukt ved vår befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, har trolig en sammenheng med fra før ny taktekking. Uisolert stigeluke (bør skiftes/isoleres pga varmetap).

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass dels fra byggeår, og noen nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har nyere malt hovedytterdører.

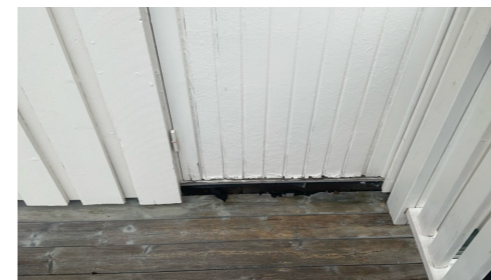
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noen manglende avslutnings detaljer bør utbedres.



Balkongdør må skiftes.



TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre fra byggeår.

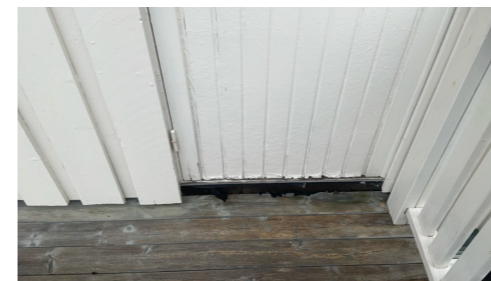
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Impregneret trealtan på ca. 53 m², trekkverk med høyde 0,92meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det var påvist en del spredte råteskader i i terrassebord, eier har skifte det meste.

Det er noe langt utstikk på terrassebjelker, ka vær utsatt for svikt.

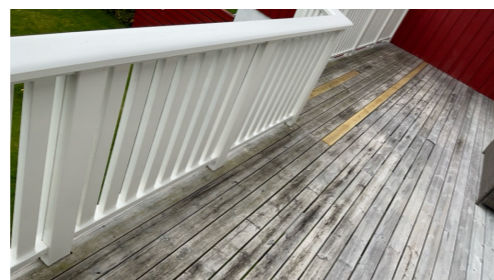
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Bjelker med langt utstikk må måkes for snø.



Det er noe langt utstikk på terrassebjelker, ka vær utsatt for svikt.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt plattning foran hovedinngangsdøren. Betong trapp. Det er ikke montert håndløper.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket med sprekker i trapp. Det bør monteres håndløper for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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



Noen sår å skader i overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, brannmur med fasade stein og sotluke i kjeller. Besøk av feier, Jørgen Hofsrud, 16.04.2016, ingen avvik.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking (åpent i vegg) er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp, med malte vanger. Uten rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1U Garderobe

Beskrivelse

Tidligere vaskerom fra byggeår er endret til garderobe og vudert utfra dagens bruk. Må ikke tas i bruk igjen til våtrom, før evt totalreovering av membran/tettesjikt.



VÅTROM

KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

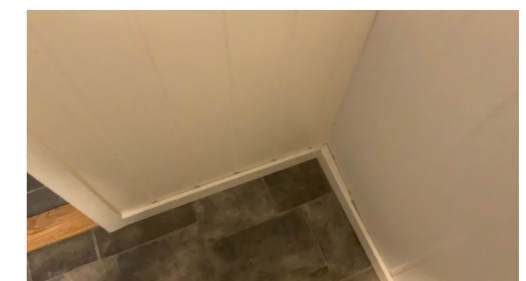
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

MDF-plater er ikke våtromsplater, eventuelt montere sprutbeskyttelse ved vaskekar.



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

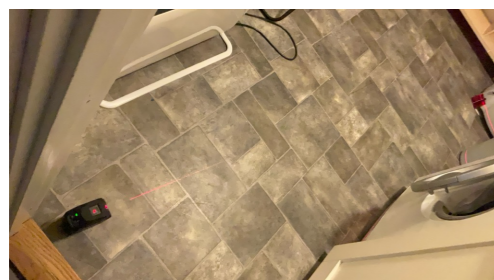
Vurdering av avvik:

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

motfall

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg uten oppbrett ved vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

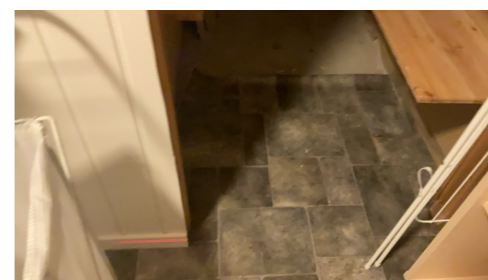
Det er påvist mangelfull/feil utførelse i overgang gulv/vegg (ikke oppbrett) som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utett overgang gulv/vegg og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, og tekniske installasjoner.



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

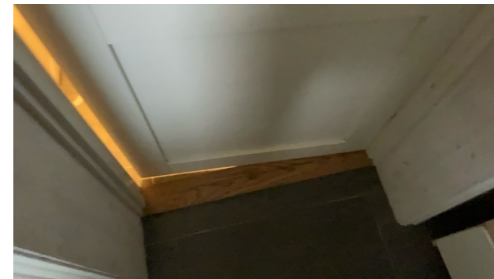
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

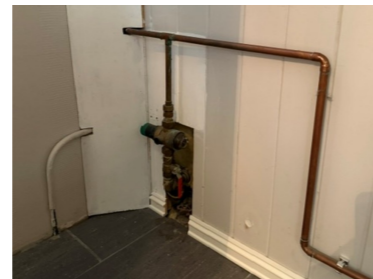


KJELLER EGEN DEL > VASKEROM 7,2 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tørr sone, ved åpen vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Generelt begrenset vann forbruk/søl. Dette området er etter befaring i mars gjenkledd.



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

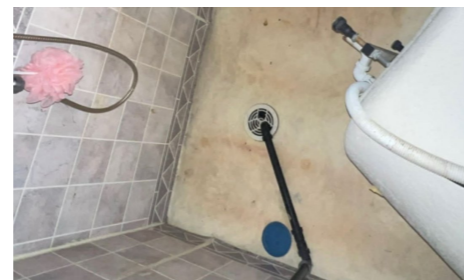
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utfra aldre på bad ca. 27 år, og ukjent utførelse, vil en anbefale å ta høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har Auqa tile baderomsplater, montert i 2001. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999

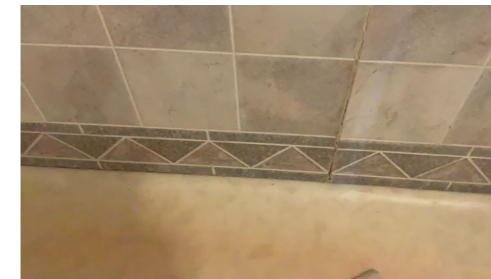
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett på belegg ved dør.

Årstall: 1999

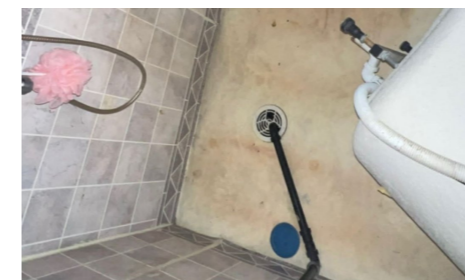
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

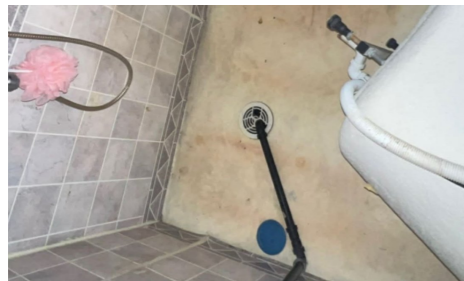
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servant, gulvklosett, dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport



UTLEIE DEL > BAD/VASKEROM HYBEL 4,6 M²

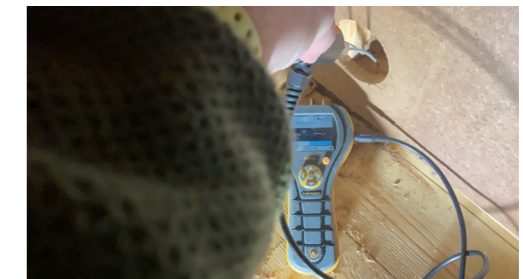
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura, Proman.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel, med halogen downlights.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke målt forhøyet fukt i vinduskarm ved befaring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12, mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

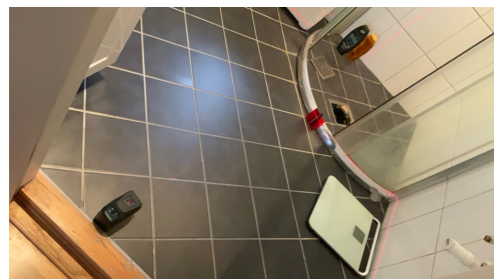
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår (1976), og smøremembran, ca. 18 år, med utførelse av Proman.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

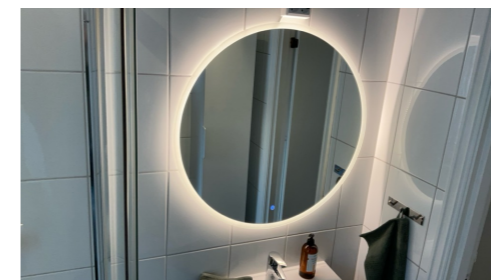
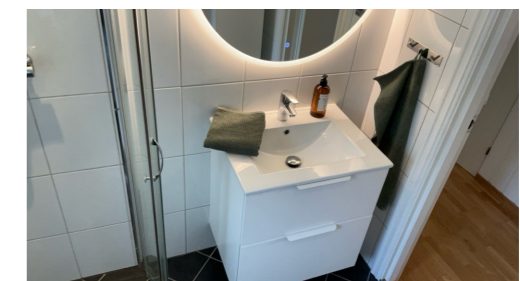
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har ny innredning med servant, og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



ETASJE > BAD H.ETG.3,1 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7,dvs tørt ved vår befaring

Årstall: 2008

Kilde: Eier



KJØKKEN

UTLEIE DEL > STUE/KJØKKEN 26,7 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i utleiedel har innredning og overskap med profilerte helter fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



UTLEIE DEL > STUE/KJØKKEN 26,7 M²

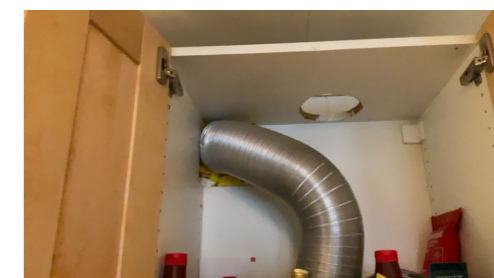
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



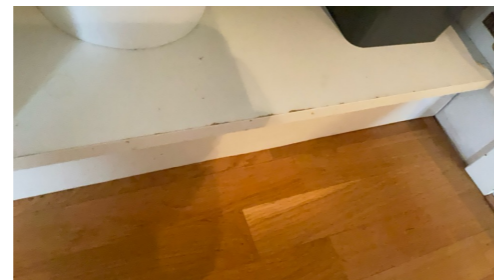
ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,3 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i h.etg. har innredning og overskap med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvaske, fliser på vegg. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, og det er montert vannstoppsystem. Noe kosmetiske skader i benkeskap.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN 42,3 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 1,4 M²

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom, med fliser på gulv, tapet på vegg, servantskap og veggklosett. Naturlig avtrekk, og manglende tilluft via dør.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

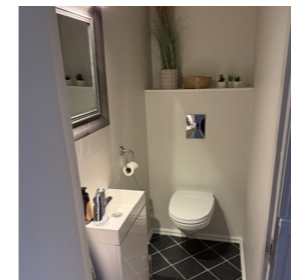
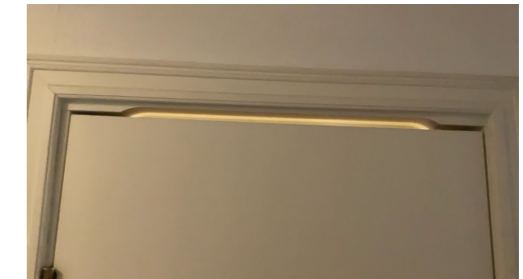
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på kj.stue og bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



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

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og automatsikringer. Det foreligger det el-tilsynsrapport, datert: 17.11.2025. Oppgraderte sikringsskap til automatsikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det er oppgradert sikringsskap i kjellerleiligheta og i hovedetasjen – automatsikringer i tillegg til flere kurser. Der er også montert flere støpsel, oppgraderinger av varmekabler, termostater og slike ting – fra 2007 og fram til i dag, ifølge eier.

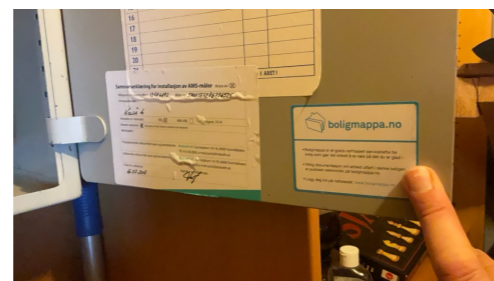
Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er jordfeil på strømkabel til garasje, den derfor koblet fra.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle korntørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975.

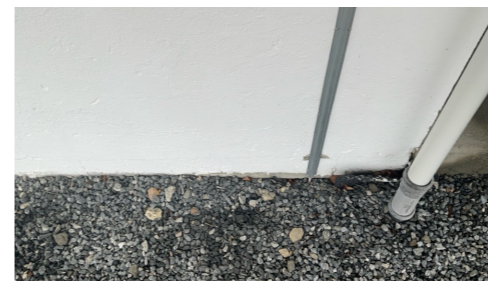
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, betong og lettklinker. Uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal, der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny eier får vurdere eget behov for evt. rekkverk/sikring.

Tilstandsrapport



Uten rekkverk, det meste er < 0,5m og mykt å lande.



Teleskader på mur.



Fare for fall.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og vannledning, utfra byggår er det antatt plast/PE-rør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, med alder over 25 år. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningsfaglige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

UTVENDIG:

Altaner: Trerekker med høyde på 0,92 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

Utvendig trapper: Mangler håndløper.

Tilstandsrapport

INNVENDIG:

Innvendige trapper, har rekkverkshøyder under 0,90 m, og mangler håndløper på vegg.

BRANNTÉKNISK:

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

RADON:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport



Det er > 1,0 meter opp til vinduskarm.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

I bruk som garasje

Byggeår

1979

Kommentar

iflg. eier/EDR

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Betongsåler og -gulv(en del sprekker i gulv) på grunn av fastmasser. Overbygning i isolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Takstoler teknet med betongtakstein. Vippeport i tre.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 184 m²/184 m²	Markedsverdi Kr 3 750 000
<p><i>Enebolig i rekke:</i> Kjellerstue, Vaskerom, Alkove, 3 Bod, Gang, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Garderobe, Toalettrom, Bad, Kryperom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 19 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 600 000	Markedsverdi 3 750 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi 3 750 000</p>

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bregnevegen 7 ,6103 VOLDA 165 m ² 1979 4 sov	22-09-2025	4 900 000	5 700 000		5 700 000	32 571
2 Grannevegen 3 ,6103 VOLDA 160 m ² 1970 5 sov	09-09-2025	4 100 000	4 000 000		4 000 000	25 000
3 Koldå 11 ,6103 VOLDA 165 m ² 1975 4 sov	10-05-2023	3 650 000	4 050 000		4 050 000	24 545
4 Granlida 19 ,6103 VOLDA 0 m ² 1976 3 sov	15-04-2026	3 800 000	4 450 000		4 450 000	22 938
5 Koldå 22 ,6103 VOLDA 149 m ² 1978 3 sov	03-04-2024	3 850 000	3 750 000		3 750 000	22 727
6 Granlida 21 ,6103 VOLDA 195 m ² 1975 3 sov	20-08-2025	4 600 000	4 450 000		4 450 000	22 475
7 Koldå 6 ,6103 VOLDA 186 m ² 1976 3 sov	28-04-2025	4 190 000	4 190 000		4 190 000	21 598
8 Koldå 18 ,6103 VOLDA 233 m ² 1975 5 sov		4 090 000				17 554

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	15 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	30 000
Forsikring stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i rekke	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

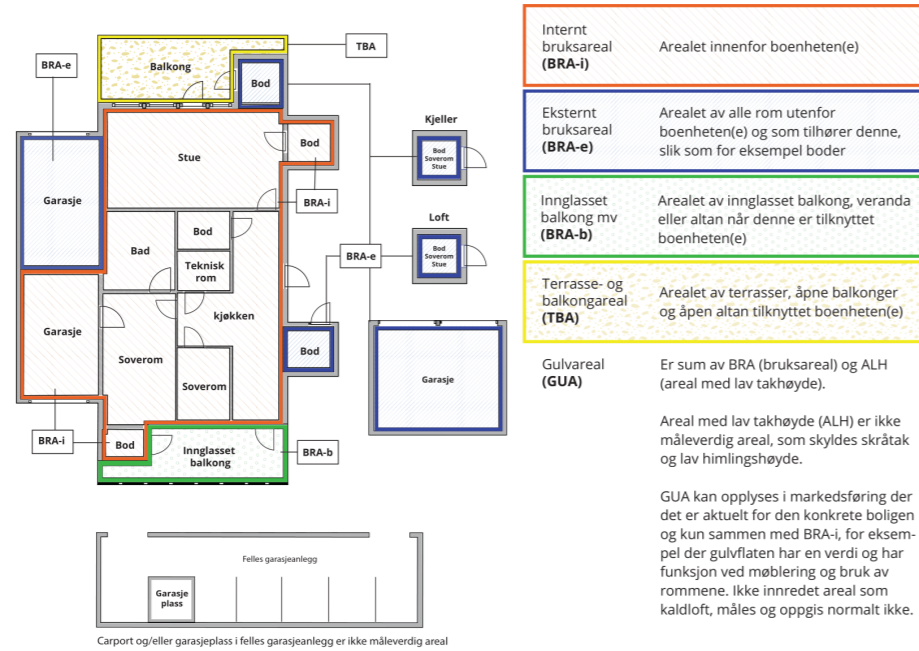
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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.

Enebolig i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller egen del	28			28			28
Utleie del	60			60			60
Etasje	96			96			96
Loft						24	24
SUM	184					24	208
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller egen del	Kjellerstue 11,8 m ² , vaskerom 7,2 m ² , alkove 4,6 m ² , bod 2,3 m ²		
Utleie del	Gang 10,8 m ² , bod 3,5 m ² , bod 1,5 m ² , stue/kjøkken 26,7 m ² , soverom 8,4 m ² , bad/vaskerom hybel 4,6 m ²		
Etasje	Entré 11,3 m ² , garderobe 3,3 m ² , toalettrom 1,4 m ² , bad h.etg. 3,1 m ² , soverom 6,7 m ² , soverom 12,1 m ² , soverom 9,0 m ² , stue/kjøkken 42,3 m ²		
Loft	Kryperom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenøklingget i eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Men det er > 1,0 meter opp til vinduskarm i utleie del. Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Arealer

Koldå 4, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 272
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA



Koldå 4, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 272
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 19,3 m ²	

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Jan-Norvald Jønsson Finn Harry Sjøholt	Takstingeniør Kunde
19.5.2026	Jan-Norvald Jønsson Finn Harry Sjøholt	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	272		0	674.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Koldå 4

Hjemmelshaver

Sjøholt Finn Harry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i Koldå i Røyslida med gangavstand til fleste av sentrumsfunksjoner, høgskole område og sykehuset, med omtrent 2 km avstand til Volda sentrum. Utsikt som strekk seg fra Vikebygda, Rotevatnet, Voldsfjorden og sentrumsområdet. Volda sentrum har god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Røyslid - Heltne II - K130, Ikrafttredelsesdato 23.03.1976. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er asfaltert tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en Enebolig (m/hybel/sokkelleil) i rekke, og har status som tatt i bruk, med 2 boenhet/er iflg. eiendomsregistret, og en garasje.

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Norsk takst's Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	12.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2026	Plan, snitt og fasader	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prislister.
2	20.05.2026	Koogert noe tekst

For gyldighet på rapporten se forsiden

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 14495-1954

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 46 av 47

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 14495-1954

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 47 av 47

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
20	272				
Adresse Koldå 4			Byggeår	1976	
Postnr. 6103			Når kjøpte du boligen	10.08.1999	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg - Bygning fullverdi Ekstra

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 6301024

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Sjøholt	Fornavn	Finn H.
Ny adresse		E-post	finn.sjoholt@bufetat.no
		Tel. priv.	94084474
Postnr.	Sted	Mobil	94084474

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Eit par plassar det dryp frå takrenna (ny i 2017), men det skal vere i skøyter, og skal kunne stramme.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Nytt tak i 16/17, og nye takrenner og beslag. Arbeidet er gjort av Tømrar Sveinung Dalbak og Koppen Industrier leverte tak og tilbehør.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i utetrapp og plater, garasjebol og i platt utanfor kjellarleigheita.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Stovevinduer nedover er punktert. Terrassedør på stove er punktert og i dårleg forfatning. Terrasse

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Utskifting av diverse rotne terrassebord - egeninnsats.
Vindu knytt til soverom i kjellarleigheit er skifta til lovleg størrelse - utskjering av mur og innsetting av nytt vindu (hugsar ikkje kva for firma/fagperson).
Diverse vindu skifta, m.a. på stove, eit soverom, bad - hugsar ikkje firma, men m.a. Proman har gjort noko.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ved kjøp av hus i -99, så var det med risiko om at det var noko med drensen. Vi grov opp på nedsida

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Egeninnsats og ein ved Brændes Rør.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ved el-tilsyn 17.11.25, vart det oppdaga ei treig automatsikring, manglande jord til støpsel i garasje

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Skifte av sikringsskap hovuddel (-07), frå krus til automatsikringar, fleire kursar, og div. varmekablar, stikk, brytarar, lys m.m. både i hovuddel og i utleigeleigheita. Aasebø & Ulvestad (har samsvarserklæring).
Skifte av sikringsskap kjellarleigheita (-19), frå krus til automat, fleire kursar og div. småelektrisk. (Nord Vest Elektro/Tussa installasjon).

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sist kontroll - El-tilsynet/Linja, den 17.11.25 Utbeta av Aasebø & Ulvestad - dok. frå 17.03.26

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Eiga kjellarleiligheit, med eigen inngang, to boder, gang, eitt soverom, kjøkenkrok, stove, bad.

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Usikker på om det ligg føre ei formell godkjenning av leilegheita, men vindu på soverom vart bytta. 📄

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Kjellaretasjen i hovuddelen, har blitt oppdelt, laga opphaldsrom med sovealkove, vaskerom m.m. - 📄

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Nemnd under utbetring av bad i -07 (gjort av Proman). Terrassebord/bjelkar er der nokre som det 📄

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall: _____

Førebels takst frå Takstmann Jan-Norvald Jønson.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon: _____

Proman hadde storprosjekt med kjellardel til hovudetasjonen, der det vart lagt varmekablar (Aasebø & Ulvestad) og vesentlege utbetringar (skiferflislegging nede). Ny, plassbygd trapp, av snekkar Finn Erik Engeset (spes.trapp, for å kunne ha repot, for inngang til kjellarleiligheit, når vi hadde leilegheita sjølv - no lukka). Kjøken, parkett og mykje oppussing/utbetringar inne/ute - seinast april/mai -26. Lister opp deler av det avslutningsvis.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon: _____

Kjøpte huset i -99. Førrige eigar, begynte på leilegheita nede. Der var begynt på eit bad, lagt våtromsbelegg på badet nede (uvisst kven). Tidlegare eigar hadde også handla inn baderomsplater, som vart montert med eigeninnsats/dugnad rundt år 00/01, og det vart montert nytt toalett. Elles kjenner ikkje eg til kva førrige huseigar gjorde dei tre åra dei budde der, utanom kosmetiske ting, som tapetsering o.l.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner ikkje til.

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Både ja og nei. Private avtaler: Vi hadde ein avtale med tidlegare nabo (Drabløs - no død), om terr

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Lys i ventilator var gåen, så har skifta heile ventilatoren i april -26. Oppvaskmaskina var bytta ut i -14

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Skildra tidlegare. Utbetra sville/vegge under bad ved oppussing i -07. Elles er der nokre råtne terra

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ikkje vore prøvd. Der er pr. i dag ikkje straum ut til garasja, for det vart oppdaga jordfeil på kabel frå

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Huset har blitt oppussa og utbetra fleire gongar sidan det vart kjøpt i 1999.

Viktigaste og dyraste utbetringa, er skifte av tak i 16/17 av Tømrar Sveinung Dalbak - tømrrar vi fekk tak i gjennom leverandør Koppen Industrier.

Elles har det blitt gjort ein del med bad og toalett i hovuddelen sidan 2007, og m.a. montert vegghengt toalett - måla opp igjen april -26, og bytta igjen baderomsinnreiing 06.05.26 av ØB Rør.

Kjellardelen, med ny trapp (noko bratt, for å få plass til repot, den gong vi hadde leileheita sjølv og hadde trappetrinn inn i gang til leilegheita, og trappetrinn ned til kjellardel på andre sida. Proman hadde ein stor jobb med å dele opp ein open kjellardel, til sovealkove, lagerbod i bakkant og vaskerom. Det vart lagt skifer og varmekablar på kjellardelen (ikkje vaskerommet og boda).

Kjøkkeninnreiing og parkett er frå 2007, og gjort utbetringar etter det.

Elles er lister/vegger/tak blitt sparkla og måla i april -26, i tillegg til toalettet. Kjellardør har blitt utfora i april -26, og rør under trappa har blitt kledd inne i april -26.

I kjellarleilegheita, er der tidlegare lagt takplater, og etter ei forsikringssak (trur det var sommaren 2013 eller 2015), så var det storutbetring av kjellarleilegheita, der ein bereder hadde velta og skada særst mykje i leilegheita. Nye golv, veggjar, innerdører m.m. vart fiksa av Recovery, i tillegg til ny bereder i nytt/brukt kjøken i kjellarleilegheita.

Det har elles vore skifta ytterdører - sist i kjellarleilegheita, og tidlegare i hovudetasjen (nokre år no).

Det tidlegare vaskerommet ved inngangspartiet, har blitt flytta ned i kjellar, og det rommet har blitt omgjort til garderobrom - oppussa i april/mai 2026.

Elles har soveromma blitt pussa opp (eigeninnsats) og kjellarhol, med laminatgolv og platekledd veggjar.

Det er skifta innmat i sikringsskap, samt fleire kursar, frå krussikringer til automatsikringer.

Der er nokre skadar på parkett, om ikkje veldig skjemmaende - i tillegg til at der er litt fargeforskjell på parkett som har vore dekt over tid av eit møbel.

Garasjeport er skifta for nokre år sidan, og sjølv om garasja er tett, så er bordkledninga m.m. i dårleg forfatning.

Sluker og takrenner er reinska i april -26.

To nye brannslukkingsapparat og fire nye brannvarslarar (både i hovuddel, kjellar og leilegheita) er innkjøpt og montert i mars -26.

Montert takskinner for gardiner i mai -26.

Noko av utfordringa har vore å skaffe dok. på alt mogleg, og eg har sendt førespurnadar til involverte fagfolk, gjennom "Boligmappa", og fått svar frå fleire, MEN anten er firmaet avvika, nye eigarar, har ikkje lagra info el. det er for langt tilbake i tid - nokon har ikkje lagra info i meir enn fem år. Eg har dermed ikkje dokumentasjon på alt som har blitt gjort, sjølv om eg har nokre samsvarerklæringar, kvittering m.m., så er det ikkje alt eg hugsar nøyaktig årstal og fagpersonar på. Etter som eg har forstått, så er det mindre viktig, om det er meir enn 10 år gammalt. Elles er det ein del nytt som er gjort, m.a. badet i hovuddel, som eg ikkje har fått rekning eller samsvarerklæring på (ØB Rør).

Eg har ikkje fått på nye beslag mellom terrassebord og husvegg, for planen var å skifte ut ein del av terrasseborda, men først og fremst erstatte stoveglasa med stor terrassedør - men det har ikkje blitt prioritert. Vindua bør skiftast, for å få full glede av den fantastiske utsikta, og terrassedøra er dårleg. Saman med terrassebord, og trappeområdet ute, så er det noko sikkert komande eigar vil utbetre, sjølv om det ikkje er noko ein MÅ her og no.

Det er eit eldre hus, men det er gjort mange vesentlege utbetringar opp igjennom åra - også i 2026.

Det må berre nemnast, at det er særst sentralt ifnt barneskule og sjukehus, samt at der er busstopp 100-200 m frå huset, og eit fantastisk nabolag. Her er ein del utskiftingar i gata, så her er både barnefamiljar og eldre, hjelpsame og gode naboar.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Volda 17.05.26

Finnhild Sjøholt

Utfyllande kommentarar til Egenerklæringskjemaet – (der ikkje heile kommentaren, vert vist i feltet ved utskrift – berre på data):

1: Tilbake til 2007. Ved oppussing av bad, og fjerning av badekar, så vart det oppdaga skade nede langs vegg og på svillen i etasjeskilje. Vi leigde inn firmaet Proman, som skifta ut sville, vegg, bytta og flytta eit vindauge på badet. Det vart lagt flis på vegg og golv, og Proman sørger for membran og Brændes Rør monterte dusjkabinett, innreiing og vifte. Egset ventilasjon kopla utlufting frå vifte.

8: Eit par plassar det dryp frå takrenna (ny i 2017), men det skal vere i skøyter, og skal kunne strammast til - noko som eg førebels ikkje har fått gjort.

12: Stovevinduer nedover er punktert. Terrassedør på stove er punktert og i dårleg forfatning. Terrassebord /bjelkar - nokre er rotne/dårleg forfatning, sjølv om fleire er nyleg utskifta. Bordkledning og endar på takstolar på garasja, er rotne/klar for utskifting når det måtte passe kjøpar.

14: Ved kjøp av hus i -99, så var det med risiko om at det var noko med drengen. Vi grov opp på nedsida av huset, og slo opp trapp på utsida av huset. Saman med ein frå Brændes Rør, så vart det oppdaga at eit drenerør på nedsida, hadde sklidd framom røret som gikk ned i kummen. Røret vart kapp, sett på igjen, og vi såg vatn sige ned. Etter det, veit eg ikkje noko om dreng og drengsvanskar.

16: Ved el-tilsyn 17.11.25, vart det oppdaga ei treig automatsikring, manglande jord til støpsel i garasje og ei dårleg stikkontakt - utbetra av Aasebø & Ulvestad - dok. av 17.03.26

21 – pkt. 2: Usikker på om det ligg føre ei formell godkjenning av leilegheita, men vindu på soverom vart bytta, for å få lovleg størrelse/rømningsveg ifht ev. brann, for å få leilegheit lovleg. Kjenner ikkje til formalitetar ifht "godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene", men har krysset av på "JA" - sjølv om eg ikkje veit om eg må hente inn meir godkjenning eller ikkje.

23: Kjellaretasjen i hovuddelen, har blitt oppdelt, laga opphaldsrom med sovealkove, vaskerom m.m. - som avviker frå orginalteikning. Proman stod for arbeidet. Elles er der rive ein vegg mellom kjøken og stove i eigar sin tid, i tillegg til rive ein vegg mellom vindfang og gang i utleigedel. Elles lagt golv på midtpartiet på loftet. Kan ikkje sjå at denne utbetringa har noko med bygningsmyndighetene å gjere, så svarer "JA" på neste spørsmål.

24: Nemnd under utbetring av bad i -07 (gjort av Proman). Terrassebord/bjelkar er der nokre som det er råte i (bytta ut ein del nyleg), samt delar av garasja.

33: Både ja og nei. Private avtalar: Vi hadde ein avtale med tidlegare nabo (Drabløs - no død), om terrassen utover, som kjem nær nabotomta - og ingen konflikt ifht det (ikkje med dei tre andre naboane som har budd der i ettertid). Litt uklart kvar tomta går ifht over garasja og garasja til naboen, men det har aldri skapt noko diskusjon eller konflikt - har falt seg naturleg. Berre til orientering.

34: Lys i ventilator var gåen, så har skifta heile ventilatoren i april -26. Oppvaskmaskina var bytta ut i -18. Der er ein "ulyd", men verkar fint.

36: Skildra tidlegare. Utbetra sville/vegge under bad ved oppussing i -07. Elles er der nokre råtne terrassebord/dragarar (sjølv om ein del skifta ut i mai -26), og ein del råtne bord m.m. i garasja, er det eg kjenner til.

39: Ikkje vore prøvd. Der er pr. i dag ikkje straum ut til garasja, for det vart oppdaga jordfeil på kabel frå hus til garasje. Begynte på arbeidet, saman med Aasebø & Ulvestad, til vi kom på at komande kjøpar sikkert vil legge kabel for å kunne få billadar til garasja. Dermed kopla elektrikar frå kabel frå hus til garasje, der det er eit jordkabelbrot ein stad på kabelen. Jfr. rapp. frå eltilsynet og Aasebø & Ulvestad.


Finn H. Sjøholt

Koldå 4

6103 VOLDA



Egenerklæring

Koldå 4, 6103 VOLDA

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Koldå 4	Koldå 4	

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?

1999

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.

Har bodd i boligen fra kjøp i 1999 og til d.d.

Leigde ut boligen i eit år (2017/2018).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6301024

Informasjon om selger

Selger

Sjøholt, Finn Harry

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved utbetring av bad (ca. 2007), var det råte bak badekar og ned mot sville. Leigde firmaet Proman AS, som utbeta heile badet - veggar, golv, tak og sville under bad. Det har blitt lagt varmekabler (Aasebo & Ulvestad) o.a. elektrisk utført av dei. Proman AS la mebrantetting for flislegging av veggar og golv, samt flytta eit vindauge. Brændes Rør sette opp baderomsinnreiing og dusjhjørne, og kopla det dei skulle kople. Det er også sett opp baderomsvifte, der det har vore tilkopling til uttrekk av Egset Ventilasjon.

Seinare har det vore ein skade på baderomsinnreiing - Sentrum rør kopla frå, og ny innreiing vart montert 6.5.26 av ØB Rør.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny baderomsinnreiing 6.5.26

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ØB Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2007

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jfr. "Beskrive feil og omfanget" Tilbake i tid, og omfattande arbeid, men manglar dok. på ein del av det. Har dok. frå Proman AS gjeldande membrantetting, og noko dok. frå Brændes rør (kvitteringar) og Aasebo & Ulvestad (samsvarserklæring og kvitteringar). Har prøvd å få tak i, m.a. gjennom boligmappa, men Proman eksisterar ikkje lenger, og det er for gammalt for dei andre. Har noko dok. på arbeidet, om ikkje alt, så krysser ut på "JA".

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proman AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei



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

Ved kjøp av huset i -99, så fekk vi opplyst med seljar at det mogleg var utfordringar med dresen, grunna noko fukt i kjellar (den gong ikkje ferdig innreia kjellar). Det vart bora i betongen, i hjørna i bakkant av huset (før vi kjøpte det), og der var antydning til fukt. Vi slo opp trappa på utsida, grov langs muren på nedsida, og til drengskummen. Vi hadde kyndig rettleiing frå Brændes rør sin representant, og fann ut at drengsrør langs muren, hadde glidd framom drengsrør ned til kummen - dermed sperra avløpet. Røret vart kapp og skoyta på igjen, og vi såg litt vatn som stod oppetter, sige ned. Har ikkje vore plaga med fukt - og eg sjølv har budd eit år i leilegheitsdelen. Av og til kunne det opplevast som litt "rått" i kjellarleilegheita, spesielt om ein ikkje la til rette for ventilasjon, som opne ventilar o.a. Eg har ikkje foresetnadar for å vite, men har observert "svarte prikker" på vegg/langs list, når leilegheita har stått tom over lengre tid. Det har nyleg blitt tatt fuktmålingar av takstmann på forskjellige stadar, utan at det er påvist fukt. Fukt er sjølvstg ein risiko på hus frå denne alderen.

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 Årstell

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av yttertak i slutten av 2016. Gjort av Tomrar Sveinung Dalbak, og hans arbeidarar - vidareformidla av Koppen Industrier, der tak og tilbehør vart kjøpt. Dokumentasjon på arbeidet, har eg i form av fakturaer og kvitteringar. Trur ikkje firmet til Dalbak eksisterar pr. i dag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sveinung Dalbak

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstell

2007

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har blitt gjort diverse utbetringar gjeldande skifte av vindauger - spreidd over fleire år. Det har vore forskjellige snekkarar som har utført denne jobben, m.a. Proman AS. Viktigaste arbeidet, var å sage ut /utvide soveromsvindaug i kjellarleilegheita, så det fekk lovleg storrelse ifht fluktvæg ved ev. brann. Manglar konkrete årstal, og fleire firmanamn og dok. på arbeide - mogleg at eg kan ha nokre kvitteringar, men kryssar "nei" på dok.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proman AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstell

2007

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved skifte av m.a. baderomsvindu o.a. vindu, så har bordkledning blitt skifta i same området. Der har vore andre firmaer som har bidrege (hugsar ikkje namn), og har ikkje dok. (mogleg nokre kvitteringar), så krysser "NEI".

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proman AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstell

2007

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fleire gongar har vi måla hus og rekkverk - sist i 2024 (og fiksa rekkverk etter det). Elles har snekkar bygd terrasse (hugsar ikkje år), og eg har med god hjelp lagt terrassebord og bygd rekkverk. Årstal for terrasseutbygging har eg ikkje, og så er det gjort over tid. Skreiv 2007, for det var då vi gjorde det meste av store oppussingar m.m.

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

Beskriv omfanget

Jfr. det som er skrive tidlegare om fukt, under 1. punkt under Tak, vegg og fasade.

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

Beskriv feilen og omfanget

Hadde el-tilsyn 17.11.25, der eg fekk nokre merkadar, som vart utbetra av elektrikar Aasebo & Ulvestad den 17.3.26. Kort oppsummert:

- 1) Jordfeilautomaten for kurs nr. 1 løste ikke ut ved bruk av testknappen.
- 2) Det var en stikkontakt med skadet deksel.



3) Det var en stikkontakt av tjordet utførelse i et rom med ledende omgivelser (garasje).

Dette vart utbetra av elektrisk, og i garasja er straumen fråkopla.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte innmat i sikringskap i hoveddel - frå krussikringer til automatsikringer, og fleire kurser.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebo & Ulvestad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av sikringskap i kjellarleilighet, frå krussikringer til automatsikringer og fleire kurser. Er usikker på om det er det eg har samsvarserklæring på, ev. kvittering på, men kryssar "JA" på dokumentasjon.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordvest Elektro/Tussa Installasjon

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2007

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekablar både på badet oppe, og varmekablar på eigen kjellardel og sovealkove nede. Har dok. i form av kvitteringar og "Dokumentasjonsark for varmekabelanlegg"

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebo & Ulvestad

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall

2007

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse stikkontakter, kurser o.a. i perioden 2007 og framover, både ved utbetring av kjøken, bereder o.a. oppussing. Har kanskje kvitteringar - men kryssar av på "Nei", sjølv om eg mogleg kan finne noko kvitt. på arbeid som er gjort av Aasebo & Ulvestad og Nordvest Elektro/Tussa Installasjon.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebo & Ulvestad

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Litt usikker på årstal, men trur det var i 2017, at Brændes Rør sette inn ny bereder i kjellarleilighet, og måtte flytte på nokre rør, for å plassere bereder på ein annan stad enn tidlegare. Elles er rorarbeid knytt til bytte av baderomsinnreiing i 2007. Mogleg eg har kvitteringar, men kryssar av på "Nei", sidan eg ikkje har alle kvitteringar og samsvarserklæringar på mindre arbeid.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brændes Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2016

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



- 13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utvendig nedløpsrør frå takrenner - gjort ved skifte av yttertak i 2016. Kvittering på takarbeidet, der nedløpsrør er ein del av arbeidet, og kvitt. på takleverandør Koppen Industrier.
- 13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sveinung Dalbak
- 13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2016
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med takskifte i 2016, så har det vore skifte til nye ventilasjonskanalar. Er usikker på om eg har ALLE kvitteringar frå Egset ventilasjon - derfor kryssar eg av på "Nei".
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Egset ventilasjon
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Der er sprekker i trapper, platting - både utanfor inngangspartiet oppe og nede, og det er tynnslite betongplata på oppsida (kan skimte armeringsjern nokre stadar). Dette har ikkje blitt utbetra. Elles teleskade på ein forstøtningsmur mellom parkeringsplass og bedd over huset. Det er sprekker i garasjebolvet.
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Sette inn peisoven - hugsar ikkje årstal, men rundt stor oppussingsperiode i 2007. Elles vart brannmur/pipe kledd med skifer. Peis innsatt av fagperson. Skiferlegging eigeninnsats. Alt godkjent - sist av feiar på besøk 16.3.26 (feiar Jorgen Hofsrud).

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Jfr. det eg har skrive under våtrom 2007. Elles er det nokre terrassebord/bjelkar som er rotne/begynnande rotne. Nokre er skifta i mai -26. I det lange rekkverket, er der nok nokre få stolpar som begynner å rotne, og sikkert endar på nokre bordkledningsbord. Garasje: Der er ein del rotne bord og bjelkar, og endar på takstolar. Verandador som er i dårleg forfatning.
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 24.1.2 **Årstall**
2007
- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Eigen kjellardel (ikkje leilegheita), var vesentleg utbetra i -07, der det var ein halvferdig kjellar når vi kjøpte huset. Det har blitt sett opp ny dragar ved romdeling, oppsett av vegg, takplater, lagt varmekablar på delar av underetasjen og lagt skifer på. Der er er plassbygd trapp, med repot, for i ei periode, hadde vi leilegheita sjølv, og opna vegg for å kunne gå innandors ned trapp og inn i leilegheit eller inn i kjellardel. Slik eg ser det som er gjort ifht originale byggeteikningar, så er det ferdiggjering/utbetring av eksisterande rom frå byrjinga av - dermed ikkje søknadspliktig. Der ein har vaskerom no, var der allereie tillaga sluk m.m. Har ikkje dokumentasjon på absolutt alt arbeidet (nokre samsvarserklæringar, dokumentasjonsark og kvitteringar), så krysser derfor av på "Nei". Proman AS, som har gjort det meste av byggarbeidet, har eg ikkje fått dok. i frå (eksisterar ikkje lenger).
- 24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PROMAN AS
- 24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ved bygging av terrasse på ut- og nedsida av huset, så var eg i kontakt med nabo, for den går ganske nært nabotomta. Eg fekk heilt klart signal frå nabo Drablos (no død), om at det var heilt ok å bygge terrassen slik vi hadde planlagt. Det har heller ikkje vore noko form for klage frå dei tre andre som har eigd nabohuset, i ettertid. Tomteforholda er noko "uklare", men vi har heile vegen einast om kven som steller kva.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Andre opplysninger:

I 2013 (trur eg), var det ein storre vannlekkasje frå ein bereder i kjellarleilegheita, som førte til storre forsikringssak, der store delar av kjellarleilegheita vart utbetra. Forsikringsselskapet: Tryg, og den som utførte oppdraget, var Recovery. Stor jobb gjeldande torking, bytte ut golv, veggjar, dorer o.a. Leilegheita vart vesentleg utbetra etter denne hendinga. Vore i kontakt med Recovery, men ikkje fått noko dok. Tryg har nok saken lagra.

Elles må det nemnast, av neg. ting:

Stovevindauga er punkterte - har drøya med å skifte, grunna planar om å bytte til glasskyvedor - noko som aldri blei gjort.

Likeins er verandador i dårleg forfatning.

Garasje er i dårleg forfatning, sjølv om tørr og tett.

Trapp/mur er i dårleg forfatning.

Terrassebord/-bjelkar - bør sikker skifte fleire av dei.

Har ikkje blitt ferdig med beslag mellom veggbord og innerste terrassebord (utsett grunna tankar om å skifte til glasverandador og bytte terrassebord).

Noko vil der nok vere av "avvik" på eit hus frå 1976, men har lista opp det eg veit.

Det har vore fleire utbetringar gjennom åra, og har kvitteringar på mykje, men ikkje alt. Dermed er det noko dok. som manglar. Eg har prøvd, gjennom Boligmappa, å innhente meir dokumentasjon frå alle eg kjende namn på av firmaer som har hatt oppdrag - der det jamnet svaret frå dei

som eksisterte, at dei lagar berre i 5 eller 10 år, nytt datasystem, samanslått ev. ikkje-eksisterande. Har ein del samsvarserklæringer, dokumentasjonsark, kvitteringar/fakturaer, men ikkje på alt.

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 56490077

Egenerklæringsskjema

Name: **Finn Harry Sjøholt** Date: **2026-05-21**

Identification

 Finn Harry Sjøholt

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Finn Harry Sjøholt	21/05-2026 22:42:03	BankID OIDC High
--------------------	------------------------	---------------------



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260128

Adresse: Koldå 4, 6103 VOLDA

Betegnelse: GNR 20, BNR 272 AKSJENR: 931000403 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 21.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no