

Bakkelidvegen 1

innhold

04

Velkommen til Bakkelidvegen 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

48

Planskisser

51

Om eighedomen

59

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bakkelidvegen 1

Ein innhaldsrik og romsleg einebustad med eigen utleigedel.

Bustaden byr på ei svært god og familievenleg planløsning, eigen utleigedel gjev moglegheiter for leigeinntekter.

Bustaden er mykje modernisert det siste året med m.a. ny taktekking, ny terrasse og rekkverk, nye inngangsdører, fornya sikringsskap, omlegging av utvendige vassleidningar, nytt golv i store delar av underetasjen m.m

Eigedomen har ei stor og fin opparbeida tomt på heile 1500 kvm. Her bur du med flott terrasse og ein herleg plen med god plass til lek og aktivitet.

Sentral og barnevenleg beliggenheit med gangavstand til skuler, barnehage og idrettshall med alt av aktivitetstilbod.

Her ligg alt til rette for ein enkel og fleksibel kvardag for heile familien.

Velkomen til visning!



Bakkelidvegen 1

Prisantydning	3 700 000
Omkostningar	93 590
Totalpris	3 793 590

Bruksareal	214 m²
BRA-I	214 m²
TBA	43 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	1 500 m²
Byggeår	1979



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset
Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose
Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Innhaldsrik einebustad med utleigedel på stor tomt

Bustaden ligg i eit attraktivt og barnevenleg område på Heltne, med ei stor fin tomt på heile 1500 kvm.

Det store uteområdet gir rom for fleire sosiale soner. Her er god plass til trampoline, ballspel og anna utandørs aktivitet. Terrassen er stor og perfekt for sosiale samankomster!





Bustaden er mykje modernisert det siste året med m.a. ny taktekking, ny terrasse og rekkverk, nye inngangsdører, fornya sikringsskap, omlegging av utvendige vassleidningar, nytt golv i store delar av underetasjen m.m



Her bur du med flott terrasse og ein herleg plen med god plass til lek og aktivitet



Utleigedel med eige inngangsparti gjev moglegheit for leigeinntekter

Attraktiv og familievenleg beliggenheit

Bustaden ligg på Heltne, like ved Bratteberg skule og fleire barnehagar, med gangavstand til høgskuleområdet og sjukehuset.

Nærområdet gjev ei perfekt ramme for både fysisk aktivitet, bading, avslapping, og fine dagar utandørs.



Gangavstand til Volda stadion med kunstgrasbane, skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.



Kort veg til flott natur- og rekreasjonsområde med badeplass ved Årneset, Botnasanden, golfbane og ridebane



Lys og romsleg stove med direkte utgang til terrasse

Romsleg stove med fleire soner for møblering og plass for heile familien. Store vindauge gjev fint lysinnslepp og flott utsikt

Utgang til stor terrasse som strekkjer seg rundt bustaden, med vidare tilkomst til det fine uteområdet - ei fin utviding av stova om sommaren.



Stova har både peis og varmepumpe, som sikrar eit behageleg inneklima året rundt



Store vindauge tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp



Store vindauge tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp



Det romslege rommet er enkelt å møblere, med god plass til fleire sitjegrupper og stort spisebord



Utgang til stor terrasse som strekkjer seg rundt bustaden, med vidare tilkomst til det fine uteområdet



Om sommaren vert
terrassen ei fin
utviding av stova,
med fleire sosiale
soner





Terrassen er stor og solrik og strekkjer seg frå kortsida av huset og rundt til framsida

Kjøkken i tilknytning til stova

Stort kjøkken som ligg i fin tilknytning til stova.

Store vindauge tek naturen inn og gjev
fint lysinnslepp





Godt med skaplass og flisløst felt mellom benk og overskap gjør kjøkkenet lett å holde i orden

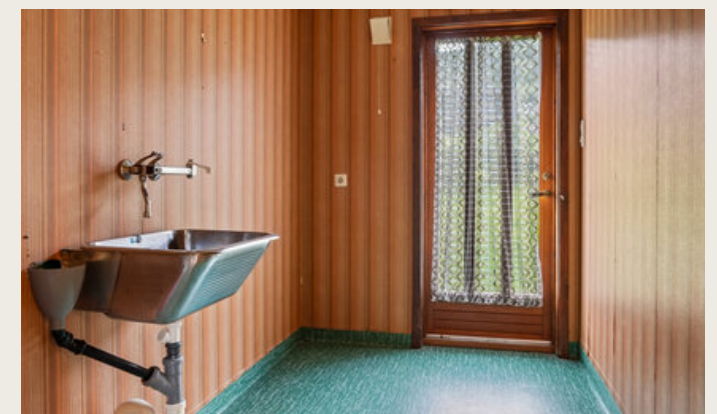


Bad og separat vaskerom

Romsleg bad som ligg i praktisk tilknyting til soveromma i etasjen.

Lys innreiing med servant og god skaplass.
Badet har både badekar og dusjkabinett
- ei god løysing som legg til rette for
ein familievenleg kvardag.

Praktisk vaskerom med
direkte tilgang til uteområdet
- perfekt for skitne uteklede og våte støvlar



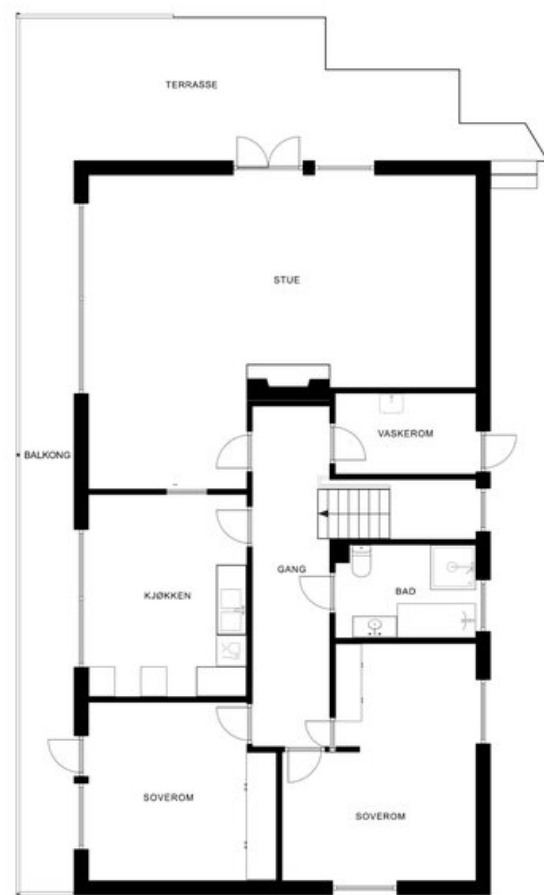
Tre gode soverom

Det er 3 gode soverom i hovuddelen, to i hovudetasjen, og eit i underetasjen.

Hovudsoverommet er romsleg med utgang til terrassen
- praktisk når ein skal lufte dyner og sengklede.

Soveromma er romslege
og har godt med skaplass.





Lyst og roleg soverom med fint utsyn frå vindauga

Med to eksisterande dører er det enkelt å gjere dette eine soverommet om til to soverom



Eit av soveromma har utgang til terrasse, praktisk når ein skal lufte sengekle



Det eine rommet har tidlegare vore to soverom. Med to eksisterande dører er det enkelt å setje opp ein lettvegg for å få totalt tre soverom i etasjen



Soveromma er romslege med god skaplass



Soverommet i underetasjen er romsleg og har fint utsyn



Gangen har god plass og fungerer som eit naturleg knutepunkt mellom romma

Soverommet i
underetasjen er i
dag nytta som
tv-stove og
trimrom

Utleigedel

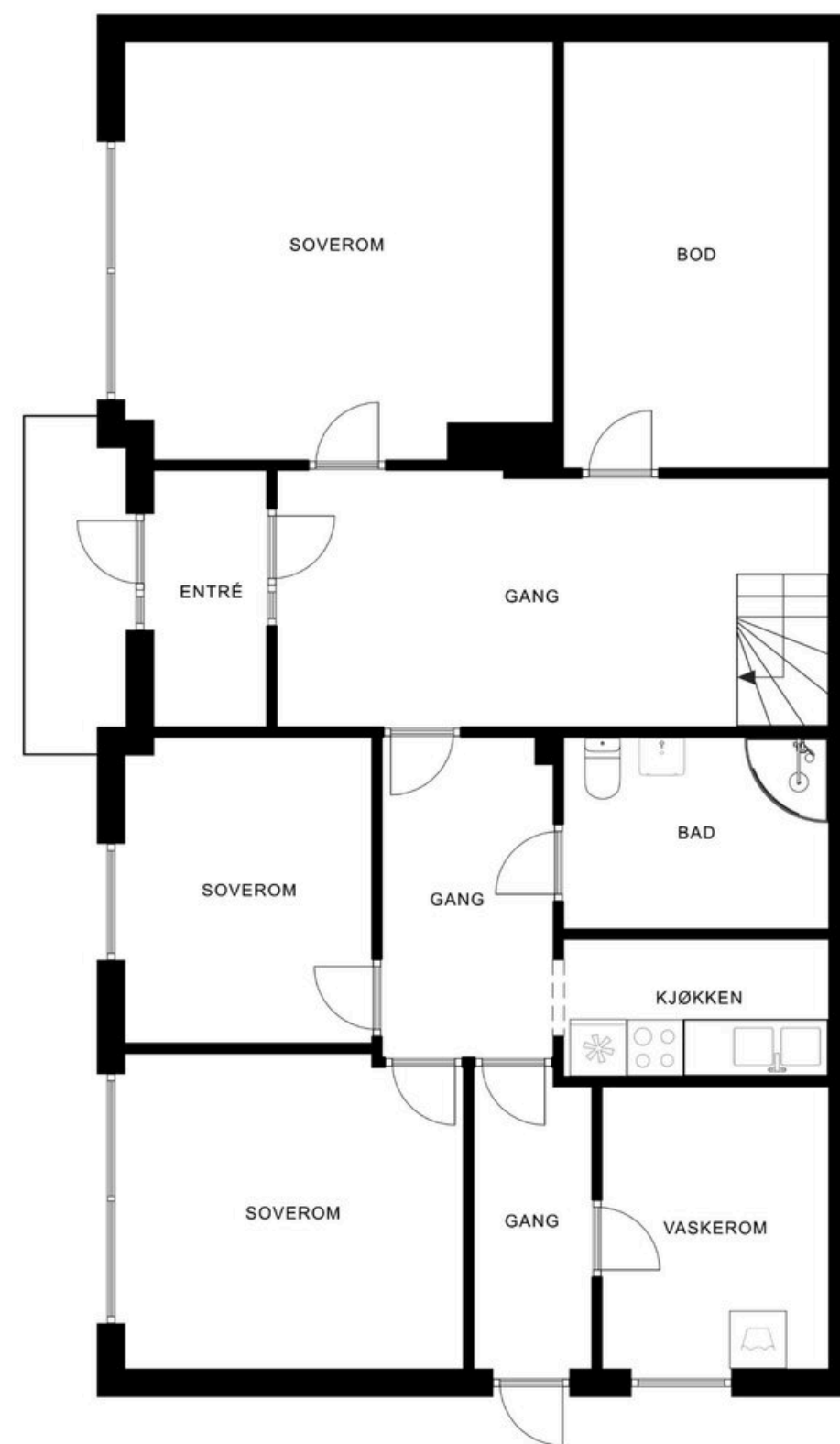
Utleigedelen er nyleg modernisert med
ny inngangsdør og diverse overflateoppussing
- ei fin moglegheit for leigeinntekter eller eigen bueining





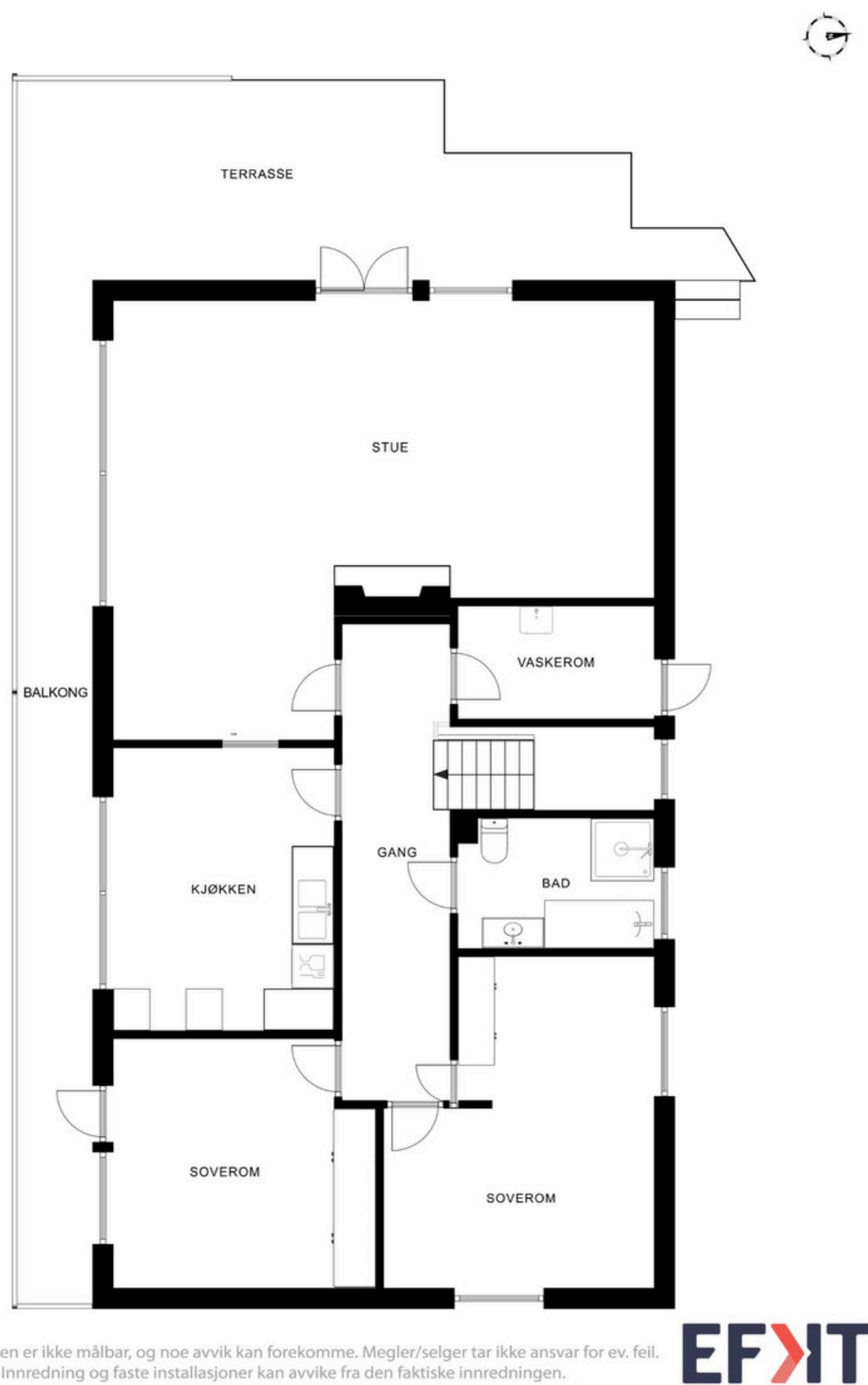
Velkommen til visning!

Planskisser



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

EFXIT



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

Om egedomen

Innhald
Ein triveleg einebustad på stor fin tomt med flott hageområde i attraktivt og barnevenleg område.

Bustaden er over to plan, med utleigedel og inneheld: Hovudetasje:
Gang, bad, separat vaskerom, to soverom , kjøkken og stove.

Underetasje hovuddel:
Vindfang, hall m/trapp, bod og soverom.

Utleigedel:
Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stove og soverom.

Standard
Einebustad på stor og pent opparbeida tomt med flott hage- og utemiljø. Barnevenleg beliggenheit med gangavstand til skule, barnehage, aktivitetstilbod og fint tur- og friområde. Kort veg til sjukehuset, høgskuleområdet og sentrum med alle servicetilbod.

Bustaden er mykje modernisert det siste året med m.a. ny taktekking, ny terrasse og rekkverk, nye inngangsdører, fornya sikringsskap, omlegging av utvendige vassleidningar, nytt golv i store delar av underetasjen m.m.

Stove:
Romsleg stove med fleire soner for møblering og plass for heile familien.
Store vindaugse gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle. Flott utsikt mot Rotevatnet, Rotsethornet og sentrum.
Stova har både peis og varmepumpe, som sikrar eit behageleg inneklima året rundt. Peisen gjev ei lun og behageleg stemning på kalde dagar.
Det romslege rommet er enkelt å møblere, med god plass til fleire sitjegrupper og stort spisebord.
Utgang til stor terrasse som strekkjer seg rundt bustaden. Frå terrassen er det vidare tilkomst til det fine uteområdet.
Om sommaren vert terrassen og hagen ei fin utviding av stova.

Kjøkken:
Stort kjøkken med vindaugsflater som sikrar godt arbeidslys og flott utsyn til matlaginga.
Kjøkkenet ligg i fin tilknytning til stove og spisestovesone med plass til spisebord der ein kan dekkje på til fleire.
Innreiing med malte profilerte frontar, laminat benkeplate og benkebeslag med vaske- og skyllekum.
Godt med skaplass legg til rette for orden og system på kjøkkenet.

Dels flislagt mellom benkeplate og overskap som beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut.
Fin spiseplass ved vindauga.

Bad:
Romsleg bad med nyare dusjkabinett og wc. badekar.
Badet ligg i praktisk tilknytning til soveromma i etasjen. Lys innreiing med servant og god skaplass.
Badet har både badekar og dusjkabinett – ei god løysing som legg til rette for ein familievenleg kvardag.

Vaskerom:
Separat vaskerom med vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Med eigen inngang frå uteområdet blir vaskerommet både funksjonelt og familievenleg, og gjer det enklare å ta hand om skitne uteklede og våte støvlar.

Soverom:
Det er 4 gode soverom i bustaden, to i hovudetasjen og to i underetasjen (derav eit er i utleigedelen). Hovudsoverommet er romsleg med utgang til terrassen – praktisk når ein skal lufte dyner og sengklede.
Godt med skaplass.
Det eine rommet har tidlegare vore to soverom. Med to eksisterande dører er det enkelt å setje opp ein lettvegg for å få totalt tre soverom i etasjen.
Stort og godt soverom i underetasjen med gode møbleringstilhøve. Rommet er i dag nytta som kjellarstove.

Utleigedel:
Utleigedelen er nyleg modernisert med ny inngangsdør, nytt golv og diverse overflateoppussing.

Stove:
Lys og god kjellarstove med plass til variert møblering.
Fint lysinnslepp og utsyn til det trivelege utemiljøet.
God plass til stor sofa.

Kjøkken:
Enkelt kjøkken med opplegg for komfyr og kjøleskap. Innreiing med malte slette frontar, benkebeslag med vaske- og skyllekum, samt arbeidsplate i metall.
Ventilator med avtrekk ut.
Plass til spisebord i romsleg gang som knyt saman romma i utleigedelen.

Bad:
Lyst og romsleg bad.
Wc. Servant.
Nyare dusjkabinett frå 2020.
Utleigedelen har også eit romsleg separat vaskerom.

Diverse oppgraderingar:

- Ny terrasse og rekkverk i 2026.
- Ny taktekking med stålpannedekke, nye vindskier, takhatter, takrenner og nedløp i 2026.
- Nye inngangsdører i 2026.
- Fasade måla i 2026.
- Utskifting av sikringsskap til automatsikringar i 2026.
- Omlegging av utvendige vassledningar i 2026.
- Nytt dusjkabinett i bad underetasje i 2020.
- Nye toalett på begge bad i 2020.
- Montert vassmålar i 2020.
- Montert nye dusjkabinett med tilhøyrande røropplegg i 2015.
- Skifta ut vindaugse i stove h.etc. i 2014.

Overflater
Golv:
I hovudsak laminat og golvbelegg.

Veggar:
Tapet, panel-imiterte plater, tre-imiterte plater og trepanel.
Våtromstapet/belegg på bad h.etc.

Himling:
Himlingsplater og malte plater.

Arealer
Totalt bruksareal: 214 m²

- BRA-i: 214 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 43 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 112 m²
TBA: 43 m²

Underetasje:
BRA-i: 102 m²

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

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

Tilkomst
Kort og enkel tilkomst frå offentlig veg med parkering like ved inngangspartiet.

Parkering
Parkering i asfaltert gardstun.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 Store eller alvorlege avvik

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell
- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Generell
- Våtrom - Kjeller - Bad - utleiedel - Generell
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - utleiedel - Generell

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Takkonstruksjon/utvendige deler
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Våtrom - Kjeller - Bad - utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt
Denne tomten er eiet.
1500 kvm.

Særs pent opparbeida tomt med fint hage- og plenområde.
God atmosfære og fint miljø med romsleg plen, godt eigna for ballspel, leik og utandørs aktivitet.
Den store hagen gjev god plass til både trampoline, leikestativ, barnebasseng, kjøkkenhage, sitjegrupper, bålpanne og anna utemøblement.
Tomta er flott tilplanta med vintergrøn beplantning, rhododendron, busker og hekk.
Ripsbærbusk gjev deg moglegheit til å hente desserten rett frå hagen.
Romsleg terrasse som strekkjer seg rundt bustaden, med tilkomst frå hagen og stova. Terrassen har god plass til variert møblering. Den perfekte staden å nyte ein sein frukost i sola med flott utsikt mot utemiljøet, Rotevatnet og naturen ikring.
Triveleg og innbydande inngangsparti med overbygg og flott blomsterbed som gjev ei god atmosfære.
Asfaltert tilkomst og parkering.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt bruksløyve frå Volda kommune, datert: 12.03.1979.

Det føreligg godkjende og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse. Kjøper overtek ansvar og risiko. Dette gjeld m.a:

- To soverom er slått saman til eit soverom.
- Nokre justeringar mellom bad og kjøkken i kjellar utleigedel.
- Vindauge som ikke er plassert i fasade nord i stove.
- Kjellarstove i areal som på teikningar er benevnt hobbyrom/arb. rom etc.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe og peis i stove.

Energikarakter: D -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 700 000,-

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

92 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 793 590,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Kommunale avgifter
Kr. 7 165,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing.
Det er montert vassmålar av Volda kommune.
Eigedomsskatt for 2026 er kr. 8 907,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 795 394,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 181 576,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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 KLP Skadeforsikring med polisenr. 55548500.

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

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
1915/900068-1/57 04.12.1915 RETTIGHET
Rettighetshaver: VOLDA KOMMUNE ELVERK ORG.NR: 971 028 912 LEIEAVTALE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

2000/4810-54/57 14.11.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettshavar: TUSSA NETT AS

1840/900003-1/57 27.06.1840 UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1855/900016-1/57 01.08.1855 UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1927/900170-1/57 08.10.1927 BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver Volda kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1930/900473-1/57 06.03.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver Volda komm.el-verk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

2000/4810-41/57 14.11.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettshavar: TUSSA NETT AS

1935/900320-1/57 18.02.1935 ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1949/61-1/57 11.01.1949 UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1949/1376-1/57 19.08.1949 UTSKIFTING Overutskiftning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1963/242-1/57 31.01.1963 JORDSKIFTE Jordskifte over utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1963/990025-1/57 31.01.1963 ELEKTRISKE KRAFTLINJER L/L Tussa Kraft GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1966/2199-2/57 22.07.1966 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1519 GNR: 20 BNR: 77 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 76 Bestemmelse om vann/kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1978/1763-2/57 20.04.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1979/5682-1/57 31.10.1979 JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1984/63-1/57 03.01.1984 UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1994/5402-1/57 31.10.1994 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 507 Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

1997/3588-1/57 13.08.1997 JORDSKIFTE Sak nr. I8/I995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

2004/5236-2/57 22.11.2004 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 571 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

2004/5296-2/57 25.11.2004 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 570
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

2007/811142-1/200 10.10.2007 JORDSKIFTE
15.10 -1998-10 og 15.10-2002-10 2600-2005-0004
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1577 GNR: 20 BNR: 7

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Budgivning

Vi 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 budgivernes 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 kontrollhandling knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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 kjøpekontrakten.

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

Eigar er Per Heltne og Torild Skrede Heltne.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bakkelidvegen 1.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 605 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260164.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon: 1,8 % av salgssum

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

Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- 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 / Kragset &

Partners.

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

Tekniske dokumenter

Bakkelifvegen 1

Nabolaget Øvre Heltne og Vikebygd/Bratteberg - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Heltnesundet Linje 341	1 min 0.1 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	12 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 18 min

Skoler

Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	5 min 2.5 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	15 min 12 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Volda	12 min
Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	14 min

«Fantastisk utsikt og natur. Nær fjell, skog og fine turområder. Nyetablerte, mange småbarnsfamilier. Flere som bygger nye hus. Koselige naboer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

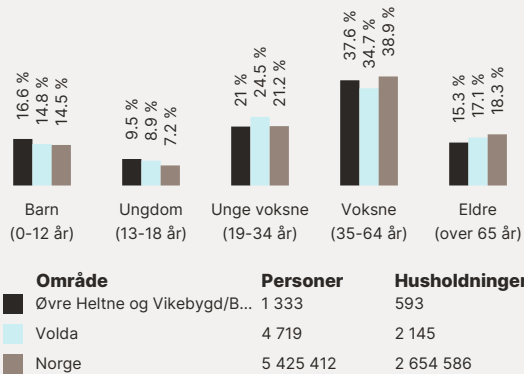


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjellbakkane barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.6 km
Oppigarden barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Bratteberg barnehage (0-5 år) 73 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Volda	12 min
Spar Volda	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 87/100

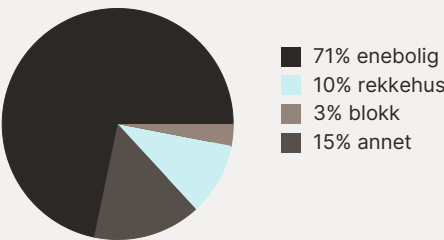


Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Volda tennishall Tennis	6 min 0.4 km
Rehabilitering dekke -Tennishall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Family Sports Club Volda	4 min
Sprek365 Volda	5 min

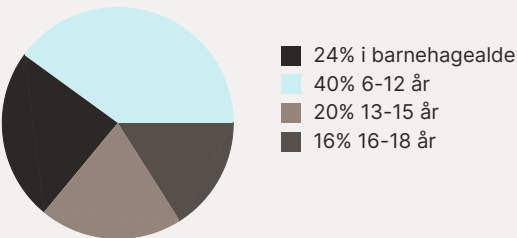
Boligmasse



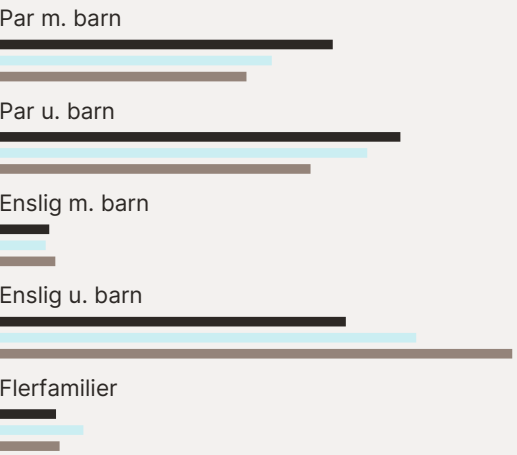
Varer/Tjenester

Spinneriet	4 min
Møre apotek Volda	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	43%
Øvre Heltne og Vikebygd/Bratteberg	
Volda	
Norge	

Sivilstand

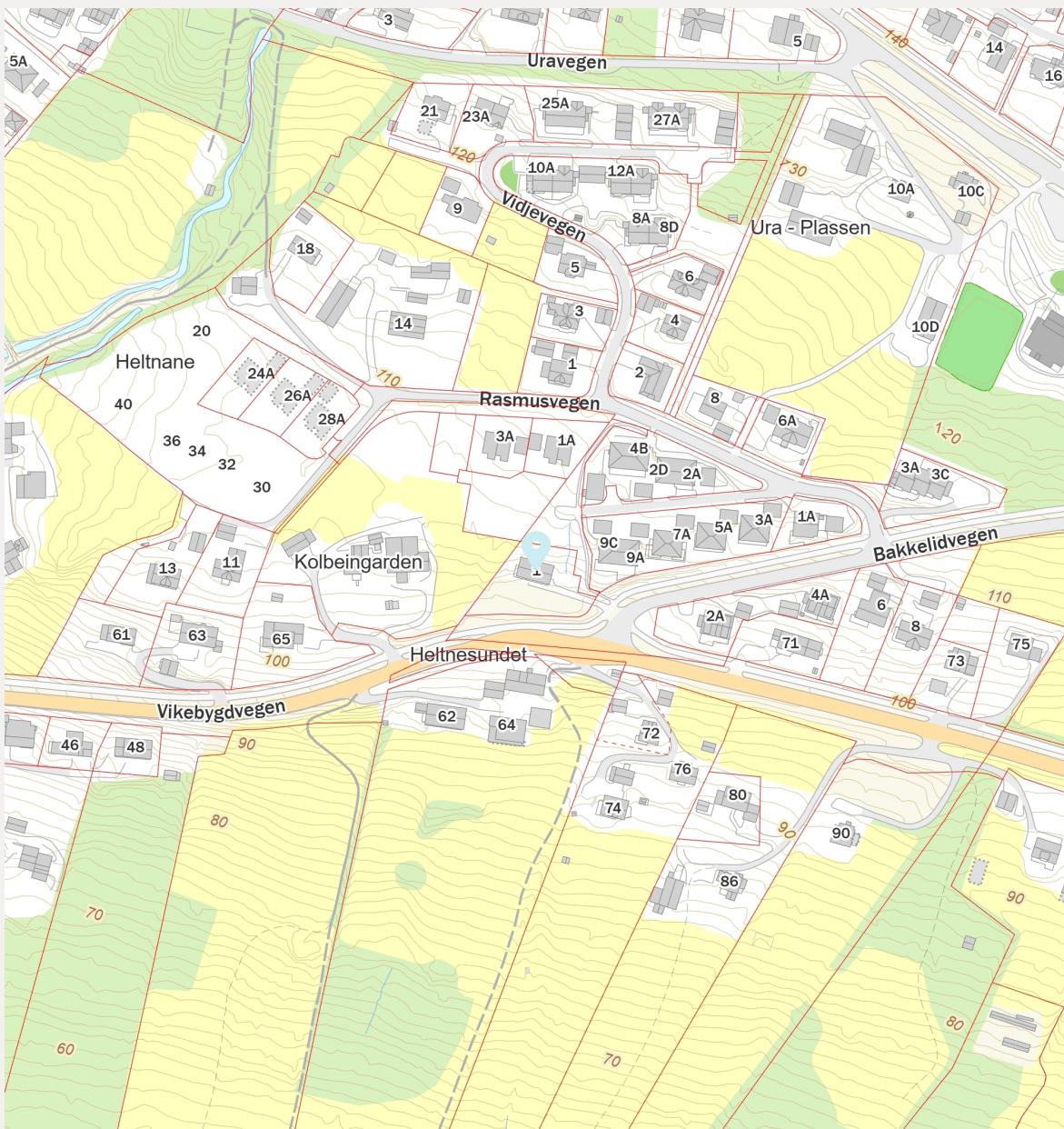
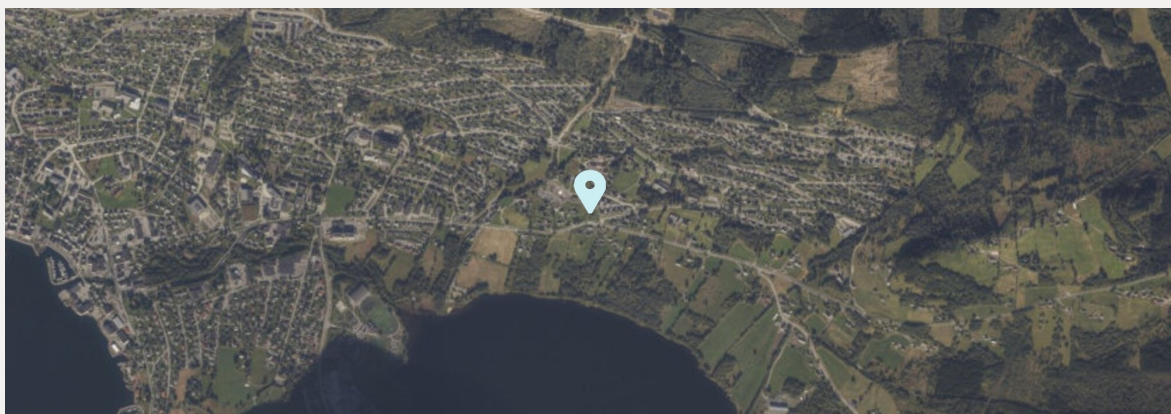
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



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



Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkelidvegen 1, 6104 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 20, bnr. 605

Markedsverdi
3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 10.07.2026 Oppdragsnr.: 21552-1324 Eiendomsverdi ref nr: WP3463
Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



møretakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278



Bakkelidvegen 1, 6104 VOLDAL
Gnr 20 - Bnr 605
1577 VOLDAL

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan på Hetnesundet i Volda. Det er veranda og uteplatting i tilknytning til boligen.

Overflater fra byggeår , med noe fornyelser/oppussing i kjeller seinere år(utbedring etter vannlekkasje).

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking er i følge eier med steinbelagte stålplater(Evertile) fra 2026. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall, dette er i all hovedsak fra 2026 jf. eier. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av taktro av trebord med overliggende undertakstekking. Loftet er et kaldtloft, med tilkomst fra loftsluke med stige i vaskerom. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takoverbygg mot vest med søyler kledd med malte bord.

Ytterveggen er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at boligen er malt i 2026.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er skifta til nyere glass i vindu i stue hovedetasje, mot sør.

Inngangsdør hoveddel og uteleiedel er i malt utførelse montert 2026. Hoveddelens inngang er med sidefelt med isolerglass. Malt dør fra byggeår med isolerglass for inngang vaskerom hovedetasje. Malt 2-fløya verandadør med isolerglass mot vest i hovedetasje, døra er fra byggeår. Tilkost til veranda sør gjennom malt verandadør med isolerglass, fra byggeår.

Veranda og tilknytta terrasse med bjelkelag fra byggeår. Bygningsdelen er ellers med nye terrassebord og nytt rekkverk 2026, jf. opplysninger fra eier.

Enkle steintrapper uten sikring i nivåforskjell i hage mot vest. Betongtrapp mot øst med plate/repos foran inngang leilighet og på hjørne nordøst. Enkel tretrapp inngang vaskerom. Trappetrinn fra bakside til platting/veranda mot vest.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
•Gulvbelegg
•Laminat av nyere type

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som betong etc.

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:
•Vegger med tapet, panel-imiterte plater, tre-imiterte plater, trepanel
•Innvendig tak/himling med himlingsplater og malte plater

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig sponplater.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har pipe i lettklinker/leca. Det er vedfyrt peis i stue, denne har også oljefyring. Det er sotluke i bod i kjeller.

Tretrapp med belegg på trinnene. Spilerekkeverk.

Boligen har finerte dører, glass i enkelte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Hovedetasje, bad:
Badet har gulvbelegg, på veggene er det våtromstapet/belegg, taket har himlingsplater. Toalett, dusjkabinett med synlige rørføringer, badekar, servantinredning. Naturlig ventilasjon.

Hovedetasje, vaskerom:
Badet har gulvbelegg, på veggene er det tapet, taket har himlingsplater. Vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Fra vaskerommet er det dør ut på bakside av boligen.

Kjeller, bad - utleiedel:
Det er gulvbelegg, vegger med strietapet, taket har malte glatte plater. Innreda med toalett, servant og et nyere dusjkabinett. Ventilasjon med vegg- og takventil.

Kjeller, vaskerom - utleiedel:
Våtrommet har en påbegynt oppgradering, og det er dels med åpent bindingsverk, delvis ferdigstilt, på veggene. Noe malte plater på vegg, og synlig mur bak bindingsverk. Taket har malte plater. Innreda med/plass for varmtvannstank, og provisorisk opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Hovedetasje, kjøkken :
Kjøkkenet i hovedetasje har malte profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag med vaske- og skyllekum. Delvis fliser mellom benkeplate og overskap. Utsparring/plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med spalteventil i vindu.

Kjeller, kjøkken - utleiedel:
Kjøkkeninnredning i uteleiedel har malte slette fronter, benkebeslag med vaske og skyllekum, sideplate/arbeidsplate i metall. Plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør fra byggeår. Stoppekran i vaskekjeller uteleiedel.

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.



Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe opplyst med alder ca 10 år.

El.anlegg fra byggeår med inntakssikringer og sikringsskap i kjeller, bod vest. El. installasjonen er med skjult og synlig kabling, det er i dag skrusikringer, eier opplyser at det vil bli bygd om til automatsikringer før salg.

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

System for fuktsikring og drenering langs grunnmurer er fra byggeår og i følge eier utført med perforerte plastrør, drenerende masser og grunnmursplast. Fuktsikring mot grunnen ikke dokumentert, men basert på byggeår må en regne med løsninger som fraviker dagens standard.

Grunnmuren er av lettklinker/Leca, dels utvendig pussa, dels med mursteinsforblending(sør).

På tomta er det både eldre type steingjerde/natursteinsmurer (grense mot nabo vest) og forstøtningsmurer og kanter av betong

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker, forstøtningsmurer og biloppstillingsplass.

Avløpsledningene er av påregnelig ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og er i følge eier tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type og er i følge eier tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at det vil bli etablert ny tilkobling til kommunal vann- og kloakkledning før salg. Grensesnitt mot eksisterende rør v/bolig ikke detaljplanlagt på befaringstidspunktet.

Det er en oljetank av stål, installert i 1979. Eier opplyser at tanken, som er plassert under platting/uteplass, er tømt og at det ikke foreligger pålegg om fjerning/sanering av tanken og tilhørende røropplegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

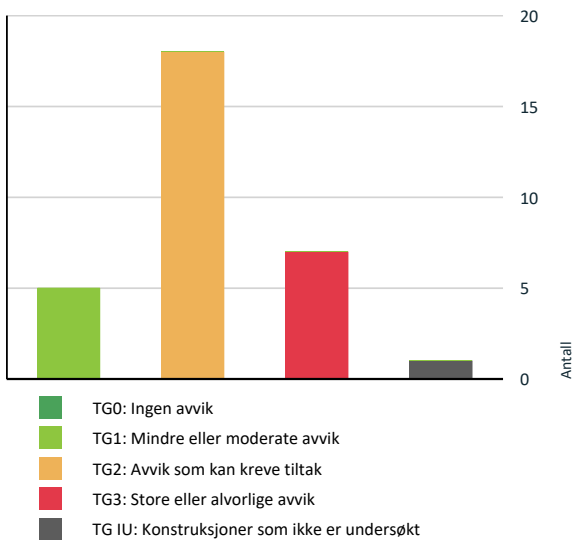
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er enkelte endringer som at 2 soverom er slått sammen til 1 soverom, noe justeringer mellom bad og kjøkken i kjeller utleiedel, vindu som ikke er plassert i fasade nord i stue, kjellerstue i areal som på byggemeldte tegninger er benevnt hobbyrom/arb. rom etc.



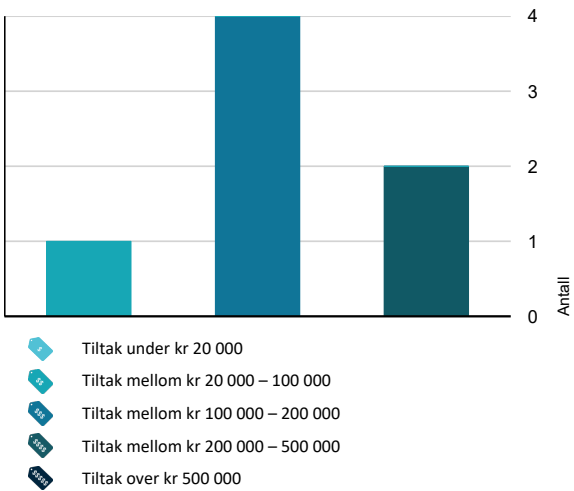
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som ikke er gitt tilstandsgrad er ikke tilstandsvurdert. Se rapportens siste side for tilstandsrapportens avgrensninger.

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

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - utleiedel > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/utvendige deler

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom - utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

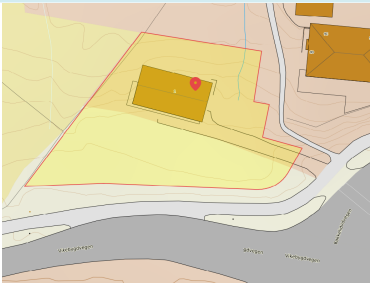
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Enkelte av de utvendige trappene skulle hatt rekkverk, slikt rekkverk er ikke montert.
-  Betongtrappen har dårlig funksjonalitet - den er vanskelig å gå i på grunn av utforming av trinn (sammenhengen mellom trinnhøyde og trinndybde). Skader på trinna medfører økt risiko for snublefare.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Røykrørsinnføring i kjellerstue står åpen
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  El.anlegget har høy alder, har skifta bruker, dels vært utleigd, og det vil derfor være begrensa kunnskap om historikk for anlegget.
-  Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Utleiedelen fremstår med alle nødvendige bruksfunksjoner og vil kunne bli vurdert som en egen boenhet med dertil krav til egen branncelle.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Jf. opplysninger fra eier og bruksløyve datert 12.03.1979

Anvendelse

Bolig, utleiedel i del av kjeller, med intern gjennomgang/interndør mellom delene.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Taktekking skifta 2026, jf. eier.
2026	Vedlikehold	Utbedring med skifte av terrassebord og rekkverk på veranda, jf. eier.
2026	Vedlikehold	Boligen malt 2026. jf. eier.
2026	Modernisering	Boligens inngangsdører er skifta, jf. eier
2024	Modernisering	Noe innvendig overflateoppussing og oppgradering i kjeller, etter vannlekkasje fra hovedetasje, jf. eier. Ca årstall.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er i følge eier med steinbelagte stålplater(Evertile) og undertaket er i følge eier taktro med asfalttakshingel fra byggeår, undertaksduk og impregnerte lekter fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipeledning i metall, dette er i all hovedsak fra 2026 jf. eier. Nedløpsrør dels av eldre dato, og dels ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist frostspreng i nedløp mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på konstruksjoner, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner som bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av taktro av trebord med overliggende undertakstekking. Loftet er et kaldtloft, med tilkomst fra loftsluke med stige i vaskerom.

Det er lufteventiler i gavlene, og raftepapp/luftinnslipp ved rafter. Enkelte steder er raftepapp trykt mot taksid, som reduserer lufting. Denne boligen har skifta takteking i 2026, med utlekting over tidligere takteking, samt luftspalte bak takrenne. En må derfor kunne legge til grunn at den samla løsinga ivaretar krav til lufting av yttertaket, slik isdannelse etc unngås.

Vurdering av avvik:

- Boligen har eldre type dampsperre mot kaldloft, herunder loftsluke plassert i et våtrom, uten tilfredsstillende tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tetting av dampsperre, spesielt rundt loftsluke i våtrom, for å hindre fukttransport til kaldloftet. Mangelfull tetthet kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, med risiko for råte og muggutvikling.

TG 2 Takkonstruksjon/utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takoverbygg mot vest med søyler kledd med malte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis råteskadde dekkbord for søyle på verandaoverbygg vest.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler vask, skifte av skadde deler, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som innkledning av søyler vest.

Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av treverket og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at boligen er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Enkelte deler av kledningen har ikke tilstrekkelig lufting og/eller mangler tilstrekkelig sikring mot mus.
- Plattinger etc er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn med kledning, inkludert vask, forbehandling, utskifting av skadde bord og overflatebehandling, er viktig for å sikre at kledningen er intakt og for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Utbedring av lufting bør prioriteres ved ev. skifte av kledning på hele fasader.
- En må gå over og utbedre musesperre, for å forhindre tilkomst for mus/skadedyr, som kan gjøre skader i boligen.



Tilstandsrapport

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



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er skifta til nyere glass i vindu i stue hovedetasje, mot sør.

Vindua har tegn til å være nylig malt, fortsatt normalt vedlikehold må regnes med med fortsatt bruk av dagens vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- pakninger, tetthet, risiko for punkterte vindu etc. enkelte vinduer fast eller med trege vridere etc. Enkelte vindu med noe tegn til innv avfassing etc.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør hoveddel og uteleidel er i malt utførelse montert 2026. Hoveddelens inngang er med sidefelt med isolerglass.

Malt dør fra byggeår med isolerglass for inngang vaskerom hovedetasje.

Malt 2-fløya verandadør med isolerglass mot vest i hovedetasje, døra er fra byggeår. Tilkomst til veranda sør gjennom malt verandadør med isolerglass, fra byggeår.

De eldre dørene har tegn til å være nylig malt, fortsatt normalt vedlikehold må regnes med med fortsatt bruk av disse dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på flere av dørene. Inngang vest er uten tilstrekkelig tetting mot grunnmur og uten tilstrekkelig fall fra dør. Døra tar betydelig i karmen. Enkeltdør der dekkbord ikke tetter mot dørkarm.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, eldre dører sikrer ikke mot kaldtrekk som dagens dører.
- Flere av dørene er fra byggeår og med alder ca 47 år. Skader som punktering av glass og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc. Enkelte av dørene har kosmetiske avvik som noe malingssøl etc.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dørene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging, utbedring eller skifte av eldre dører kan bli nødvendig for å lukke avvik.
- Eldre dører bør vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for punkterte glass, utettheter og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre varmetap, økte energiutgifter og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og tilknyttet terrasse med bjelkelag fra byggeår, noe forsterkning av dette er utført mot vest. Bygningsdelen er ellers med nye terrassebord og nytt rekkverk 2026, jf. opplysninger fra eier.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkle steintrapper uten sikring i nivåforskjell i hage mot vest. Betongtrapp mot øst med plate/repos foran inngang leilighet og på hjørne nordøst. Enkel tretrapp inngang vaskerom. Trappetrinn fra bakside til platting/veranda mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er noe begynnende fukt/råteskade i trevirke i trapp til vaskerom.
- Enkelte av de utvendige trappene skulle hatt rekkverk, slikt rekkverk er ikke montert.
- Betongtrappen har dårlig funksjonalitet - den er vanskelig å gå i på grunn av utforming av trinn(sammenhengen mellom trinnhøyde og trinndybde). Skader på trinna medfører økt risiko for snublefare.

Konsekvens/tiltak

- Trapp til vaskerom bør utbedres eller skiftes. Om tiltak ikke gjøres, vil avvik kunne utvikle seg og medføre ytterligere fukt/råteskader på konstruksjonene, og på kort eller lang sikt medføre redusert personsikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg
- Laminat av nyere type

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som betong etc.

Se eget punkt i rapporten, samt eiers egenerklæringsskjema, knytt til vannlekkasje fra kjøkken i 2021.

Vurdering av avvik:

- Flere rom har overflater med høy alder, uten at det nødvendigvis tilsier avvik, men som mange vil velge å pusse opp.

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utbedring eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader på laminatgulv bør forsøkes utbedret lokalt.

Slitasjegrad og nyanseforskjeller i eldre gulvoverflater tilsier behov for fornying for å oppnå tilfredsstillende estetisk og funksjonell standard.

Dersom overflatene ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:

- Vegger med tapet, panel-imiterte plater, tre-imiterte plater, trepanel
- Innvendig tak/himling med himlingsplater og malte plater

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig sponplater.

Se eget punkt for avvik knyttet til "rom under terreng".

Se eget punkt i rapporten, samt eiers egenerklæringsskjema, knyttet til vannlekkasje fra kjøkken i 2021.

Vurdering av avvik:

- Flere rom har overflater med høy alder, uten at det nødvendigvis tilsier avvik, men som mange vil velge å pusse opp. Utover normal elde/slitasje er det imidlertid påviste avvik som skjoldete takoverflater og nyanseforskjeller på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig, det meste av boligen har normal slitasjegrad. Fornyning vil i stor grad være knyttet til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering - boligens vegg- og himlingsoverflater vil for de fleste (etter egne ønsker) kreve betydelig med overflateoppussing og oppgradering.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Se eget punkt i rapporten, samt eiers egenerklæringsskjema, knyttet til vannlekkasje fra kjøkken i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utbedring av bjelkelag. De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å støtte krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.



Tilstandsrapport

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Stue hovedetasje	8	13
Soverom sør hovedetasje	6	10
Gang kjeller hovedel	15	24
Kjellerstue	18	20

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i lettklinker/leca. Det er vedfyrte peis i stue, denne har også oljefyring. Det er sotluke i bod i kjeller. I kjellerstue er ildstedet fjernet, og det er åpent inn i pipe.

Tilsyn sist utført 07.03.2016, feiing sist utført 30.06.2015. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Røykrørsinnføring i kjellerstue står åpen

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Røykrørsinnføringen i kjellerstue må tettes fagmessig eller ildsted må monteres.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerens bakre del er med vaskerom med synlig bindingsverk, tekjøkken, bad for leilighet, gang og bod. I gang er det målt ca 25% fuktvoteprosent i gulvlist. I bod mot vest er det tegn til høye verdier ved måling i sponplate(indikasjon). Hulltaking gjennomført ved hjørne nordvest. Utside av sponplate er med synlige saltutslag og fuktmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller ved hulltaking, og det er påvist trevirke med metning/fulltrukent med vann i hulltaking, samt tegn til muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fukttinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det målte fuktnivået og påviste avvik i bod i kjeller er alvorlig og må følges opp umiddelbart. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert og sees i sammenheng med avvik for "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med belegg på trinnene. Spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke et krav til oppgradering, men det anbefales å utbedre trappen slik at den tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finerte dører, glass i enkelte dører. Dør til soverom i hovedetasjen er blendet av etter ominnredning/sammenslåing av to rom. Dørbladet er fortsatt synlig i gangen. Flere dører tar betydelig i karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr i form av muselort på boligens kryploft, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Museavføring i boligens kryploft betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det i 2021 har vært vannlekkasje fra kjøkkeninnredning, og at sanering, uttørking mv blei utført av Recover. Utbedring og oppgradering i dei påvirkte områda i kjeller blei utført i 2022-20226, blant anna:

- Nytt tak/isolasjon
- Ny kledning vegger
- Nye gulvoveflater

Se egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasje er fra byggeår, gjeldende regelverk var byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har gulvbelegg, på veggene er det våtromstapet/belegg, taket har himlingsplater. Toalett, dusjkabinett med synlige rørføringer, badekar, servantinnredning. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverom mot badekar.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.. Våtrommet har høy alder, oppgradering må påregnes.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i hovedetasje er fra byggeår, gjeldende regelverk var byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har gulvbelegg, på veggene er det tapet, taket har himlingsplater. Vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Fra vaskerommet er det dør ut på bakside av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat legger til grunn enkel og nøktern standard som i dag, med fokus på tett våtsone. Standardheving vil medføre et høyere kostnadsestimat og avhenger av løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue mot vegg med vaskekar, uten å påvise unormale forhold.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.. Våtrommet har høy alder, oppgradering må påregnes.



KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i utleiedel er fra byggeår, gjeldende regelverk var byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg, vegger med strietapet, taket har malte glatte plater. Innreda med toalett, servant og et nyere dusjkabinett. Ventilasjon med vegg- og takventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat legger til grunn enkel og nøktern standard som i dag, med fokus på tett våtsone. Standardheving vil medføre et høyere kostnadsestimat og avhenger av løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra kjøkken, nærme bakre hjørne mot badets bakvegg med innvendig påforing.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst. Fuktmålingen viser 16% fuktkvote prosent, som er vurdert som noe høyt, men må sees i sammenheng med byggeår, trekonstruksjoner mot grunnen og påviste avvik i bygningsdel "rom under terreng". Våtrommet har høy alder og er anbefalt fornya i eget punkt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM - UTELEIEDEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller/vaskerom i uteleiedel er fra byggeår, gjeldende regelverk var byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en påbegynt oppgradering, og det er dels med åpent bindingsverk, delvis ferdigstilt, på veggene. Noe malte plater på vegg, og synlig mur bak bindingsverk. Taket har malte plater. Innreda med/plass for varmtvannstank, og provisorisk opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat legger til grunn enkel og nøktern standard som i dag, med fokus på tett våtsone. Standardheving vil medføre et høyere kostnadsestimat og avhenger av løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM - UTELEIEDEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i åpent bindingsverk inne i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt 25% fukvoteprosent i trevirke ved stengeventil

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyet fuktverdi i trevirket ved stengeventilen. Forhøyet fuktighet kan over tid føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, og det bør iverksettes tiltak for å utbedre forholdet og hindre videre skade. Våtrommet må fornyes og løsning for avstenging av vann bør etableres slik kondensering kan gi fuktpåkjenning på trevirke. Se også bygningsdel "rom under terreng".



KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasje har malte profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag med vaske- og skyllekum. Delvis fliser mellom benkeplate og overskap. Utsparing/plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet er besiktiget med oppvaskmaskin på plass, overflater bak eller under denne er derfor ikke kontrollert.

Det er opplyst fra eier at det har vært en lekkasje fra waterstop/lekkasjesikring tidligere, som blei utbedra av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje(tilstandsgrad 1) jf. alder ca 47 år, men det er også påvist avvik som enkelte skader i benkeplate, skade i gulvbelegg ved oppvaskmaskin etc.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning. For å gi plass til bruksfunksjoner/løsninger som er forventa i dag, vil en måtte bytte eller bygge om hele eller deler av dagens innredning. Boligens overflater har også behov for vedlikehold og oppgradering - se egen bygningsdel overflater.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med spalteventil i vindu.

KJELLER > KJØKKEN - UTELEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i uteleiedel har malte slette fronter, benkebeslag med vaske og skyllekum, sideplate/arbeidsplate i metall. Plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet er smalt og uten dagslysinnslipp, videre det for mange mangle bruksfunksjoner og bruksmuligheter som en må kunne forvente i dag, men som ikke tilsier avvik.

KJELLER > KJØKKEN - UTELEIEDEL

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør fra byggeår. Stoppekran i vaskekjeller uteleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran, eier opplyser at dette skyldes tilvann via bruket som eiendommen er skilt fra.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Begrenset vannmengde kan indikere redusert kapasitet eller delvis tilstopping i vannledningssystemet, med risiko for dårlig funksjon og økende driftsproblemer. Eier opplyser at ny tilførsel vil bli etablert før salg.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, eksempelvis manglende tilluft kjøkken utleiedel.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe opplyst med alder ca 10 år.

! Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El.anlegg fra byggeår med inntakssikringer og sikringsskap i kjeller, bod vest. El. installasjonen er med skjult og synlig kabling, det er i dag skrusikringer, eier opplyser at det vil bli bygd om til automatsikringer før salg.

Det var el.tilsyn 29.05.2018, der påviste avvik blei utbedra, melding om avslutta tilsyn er datert 11.09.2018.

Vurdering av avvik:

- El.anlegget har høy alder, har skifta bruker, dels vært utleigd, og det vil derfor være begrensa kunnskap om historikk for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Eier opplyser at gjennomgang av el.anlegg herunder ombygging til automatsikringer, vil bli gjort før salg. Henviser til eier og installasjonsfirma Aasebø & Ulvestad for ytterligere informasjon.

! Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Utleiedelen fremstår med alle nødvendige bruksfunksjoner og vil kunne bli vurdert som en egen boenhet med dertil krav til egen branncelle.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

System for fuktsikring og drenering langs grunnmur er fra byggeår og i følge eier utført med perforerte plastrør, drenerende masser og grunnmursplast. Fuktsikring mot grunnen ikke dokumentert, men basert på byggeår må en regne med løsninger som fraviker dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Målt og synlig fukt i innfora vegg i kjeller tilsier skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning. Forholdet må undersøkes nærmere og kostnadsestimat må sees i sammenheng med bygningsdeler som "terrengforhold" og "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinker/Leca, dels utvendig pussa, dels med mursteinsforblending(sør). Deler av grunnmur er nylig malt, jf. eier og synlig overmalt avslitte flater/partier.

Vurdering av avvik:

- Det er lagt bed inntil grunnmuren på sørside

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom bed og grunnmur for å unngå fuktbelastning mot muren. Konsekvensen av å ha bed inntil grunnmuren er økt risiko for fuktopptrekk og skader på konstruksjonen over tid.

! Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På tomta er det både eldre type steingjerde/natursteinsmurer(grense mot nabo vest) og forstøtningsmurer og kanter av betong

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring på kanter/avsatser kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker, forstøtningsmurer og biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat sees i sammenheng med utførelse samtidig med tiltak for "fuksikring og drenering"

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av påregnelig ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og er i følge eier tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type og er i følge eier tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at det vil bli etablert ny tilkobling til kommunal vann- og kloakkledning før salg. Grensesnitt mot eksisterende rør v/bolig ikke detaljplanlagt på befarings tidspunktet.

Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank av stål, installert i 1979. Eier opplyser at tanken, som er plassert under platting/uteplass, er tømt og at det ikke foreligger pålegg om fjerning/sanering av tanken og tilhørende røropplegg.



Tilstandsrapport

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Enkelte av de utvendige trappene skulle hatt rekkverk, slikt rekkverk er ikke montert.
- Betongtrappen har dårlig funksjonalitet - den er vanskelig å gå i på grunn av utforming av trinn(sammenhengen mellom trinnhøyde og trinndybde). Skader på trinna medfører økt risiko for snublefare.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Røykrørsinnføring i kjellerstue står åpen
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- El.anlegget har høy alder, har skifta bruker, dels vært utleigd, og det vil derfor være begrensa kunnskap om historikk for anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Utleiedelen fremstår med alle nødvendige bruksfunksjoner og vil kunne bli vurdert som en egen boenhet med dertil krav til egen branncelle.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Røykrørsinnføringen i kjellerstue må tettes fagmessig eller ildsted må monteres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke et krav til oppgradering, men det anbefales å utbedre trappen slik at den tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Eier opplyser at gjennomgang av el.anlegg herunder ombygging til automatsikringer, vil bli gjort før salg. Henviser til eier og installasjonsfirma Aasebø & Ulvestad for ytterligere informasjon.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangelfull sikring på kanter/avsatser kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 214 m²/214 m² Enebolig: 2 Gang, 2 Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, 2 Stuer, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Bod Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 700 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 700 000 Konklusjon markedsverdi 3 700 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamletufta 7 ,6104 VOLDA 167 m ² 1981 4 sov	02-06-2025	4 700 000	4 850 000		4 850 000	26 216
2 Nymarkvegen 11 ,6104 VOLDA 0 m ² 1982 3 sov	08-06-2026	4 350 000	4 350 000		4 350 000	22 775
3 Bøgardsvegen 39 ,6104 VOLDA 153 m ² 1991 5 sov	13-02-2025	3 490 000	3 570 000		3 570 000	22 739
4 Bøgardsvegen 9 ,6104 VOLDA 141 m ² 1987 5 sov	17-07-2025	4 200 000	4 300 000		4 300 000	20 773
5 Storhagen 19 ,6104 VOLDA 179 m ² 1987 2 sov	08-05-2025	3 950 000	3 700 000		3 700 000	19 171
6 Vikebygdvegen 71 ,6104 VOLDA 271 m ² 1970 6 sov	02-05-2026	4 900 000	4 750 000		4 750 000	17 528

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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



Beregninger

Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	16 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Kommentar

•Eiers opplysninger om oppdatering av sikringsskap og etablering av nye røranlegg til kommunal tilknytningspunkt utført før salg er hensyntatt.

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------



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

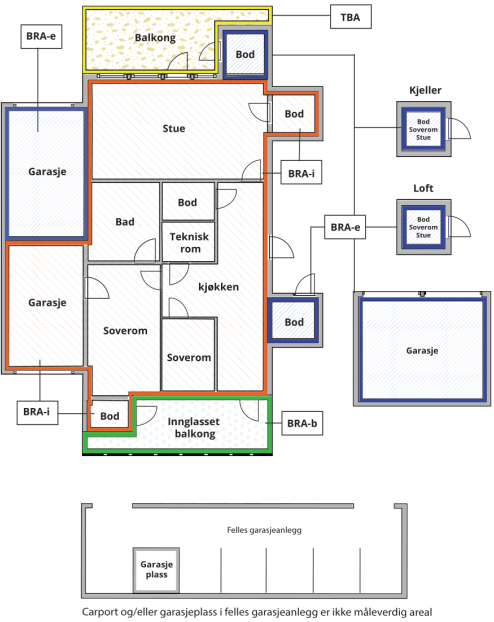
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	112			112	43
Kjeller	102			102	
SUM	214				43
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, bod, gang - uteleidel, bad - utleiedel, kjøkken - utleiedel, stue - utleiedel, soverom - utleiedel, vindfang - utleiedel, vaskerom - utleiedel		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/platting.

Takhøyder i boligen, måling utført med stikkprøver enkelte steder i boligen:

- Hovedetasje har takhøyde ca 2,4 m
- Kjeller har takhøyde ca 2,37-2,39 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte endringer som at 2 soverom er slått sammen til 1 soverom, noe justeringer mellom bad og kjøkken i kjeller utleiedel, vindu som ikke er plassert i fasade nord i stue, kjellerstue i areal som på byggemeldte tegninger er benevnt hobbyrom/arb. rom etc.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jf. egen oversikt, eier opplyser å ha dokumentasjon for arbeid. Tømrerarbeida er i all hovedsak utført av eier selv.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: •Viser til gjennomgang og kommentarer på tegningene. Enkelte av endringene som er gjort er endringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides endringssøknad til kommunen.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Per Heltne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	605		0	1500.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkelidvegen 1

Hjemmelshaver

Heltne Per, Heltne Torild Skrede

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Heltnesundet i Volda. Boligen er på romslig tomt ca 1,5da fraskilt gårdsbruk, plassert i begynnelsen av det som etter boligens byggeår blei byggefelt. Fra boligen er det flott utsyn og gode lysforhold. Eiendommen ligger inn til tilførselsvei til Bratteberg-feltet og Fv. 5894 Vikebygdvegen, med lokal bussrute like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at dagens tilførsel er via bruket som eiendommen er fraskilt fra, med noe redusert vanntrykk som konsekvens. Eier opplyser at eiendommen vil bli tilkobla direkte til kommunalt nett før salg.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Detaljregulering for Heltnevollen", planid 2010016. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Inntil eiendommen er det i reguleringsplan areal avsatt til annen veggrunn/grøntareal. Deler av dette arealet blir i dag brukt som plen., avtale for dette er ikke lagt fram. På tomta er det i reguleringsplan inntegna støyskjerm framfor boligen, slik støyskjerm er ikke bygd.

Om tomten

Tomt i skrånende terreng med plen, beplantning, forstøtningsmurer, terrasse, betongtrapper, biloppstillingsplas/tilkomst.

Eiendommen er omfatta av hensynssoner for lyd, samt flomfare, jf. kommuneplan.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon. Det er en rekke tinglyste servitutter, disse er i all hovedsak overført/arva fra hovedbruket og bør gås gjennom, og om de ikke gjelder takstobjektet, slettes i forbindelse med salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Opplysninger fra rekvirent		Muntlige opplysninger gitt under befaring	Gjennomgått		Nei
Bruksløyve	12.03.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.03.1979	Dato for godkjent i bygningsrådet(påtegna utleiedel)	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	06.07.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Melding om avslutta el.tilsyn etter tilsyn 29.05.2018	11.09.2018	(ink. tidligere varsel om tilsyn, varsel om vedtak etc).	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomskart	06.07.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsføresegner m/kart	07.03.2011		Gjennomgått	5	Nei
Planopplysninger, Volda kommune	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Status vann/avløp	06.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	06.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	06.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikelkart- og rapport	06.07.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Bakkelidvegen 1, 6104 VOLDA

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bakkelidvegen 1	Bakkelidvegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1079

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.

Kårbolig på garden gnr 20 bnr 7 frå bygging i 1979, mor og far Helga Kirsten og Jon, hadde dette som kårbolig. Mor bodde her/hadde boret fram til 2025. Fradelst som eiga tomt 20/605 i 2018?

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Heltne, Per

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nye dusjkabinett med tilhørende rørapplegg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brænde rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt dusjkabinett i bad sokkelen. Og nye toalett i begge bad. Montert vannmåler Volda kommune.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brænde rør

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

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av punkterte vindu i stove hovedetasjen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glassmesteren

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye terrasse/verandadekker og nytt rekkverk veranda

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg Ing., v Per Heltnø, også tilsatt i S.Hasund bygg.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2026

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte/legging av nytt takdekke. Stålpannedekke til erstatning forgaffel shingel. Nytt duk, trimpr.læ sløyfer og lekter, 36x48 og 48x48. Nye trimpr vindskeer, loddbord mm. Nye takhatter for piping og ventilasjon (ørsta vedlikehold as) Nye takrenner og nedløp (Grøvik)

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Koppen industrier, Ørsta vedlikehold, Gjøvik, Bygg Ing Per Heltnø, S.Hasund

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2026

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Innsetting av nye inngangsdører 2 stk.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
OBS bygg Volda, bygg Ing Per Helme

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Vannlekkasje i underetg og himling/vegger i u.etg etter brudd på aquastopp i kjøkkenbenk, 2021.
Sanering, uttorking m.v utført av Recover as. Utbedring og oppgradering utført i 2022 - 26. Nytt tak/isolasj , ny kledning vegger, nye golv mm.
Oppdatering av el anl tilsvarende.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifte av inntak, Nye målere og diverse oppgraderinger.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tussa Nett

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering etter opp-pussing, utskifting av sikringsskap til automatsikr, og bryter. Utskifting av div. taklamper.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aasebo og Ulvestad as

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av sikringsskap inntaksskap vil bli gjennomført for salg, jf avtale med Aasebo/Ulvestad

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aasebo/Ulvestad

10.3.6 **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**



2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omlegging av utvendige ledninger for vann og sp.v. vil bli gjennomført før salg. Avtale om nytt tilknytingspkt er gjort med Volda kommune.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ikke avklart

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Var observert mus i kjøkkenbenk ein gong. Tatt i musefelle.
Lagt inn ekstra musestopp i ytterledning for å stoppe dette. Ved renovering i sokkeletasje/himling var det lite observasjon av skader/mudelort etter slik påvirkning.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.



- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**
Utvendig trapp i betong utforma og opparbeiding av min far som tidlegare brukar av huset. Ikkje i h.h.t trappe-normalen.
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83574471

Egenerklæringsskjema

Name

Per Heltne

Date

2026-07-07

Identification



Per Heltne



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260164

Adresse: Bakkelidvegen 1, 6104 VOLDA

Betegnelse: GNR 20, BNR 605 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 besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 30.07.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET
PARTNERS

