Granheim 3

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Granheim 3

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Planskisser

46

Om eigedomen

53

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Granheim 3

Velkomen til denne innhaldsrike og
romslege einebustaden over tre plan!

Bustaden byr på ei svært god og familievenleg planløysing med to kjøkken, fleire baderom og godt med lagringsplass.

Eigedomen har ei stor, flat og fint opparbeidd tomt på heile 1209 kvm. Her bur du med fleire terrassar, lun markise og ein herleg plen med god plass til leik og aktivitet.

Bustaden ber preg av godt og jamleg vedlikehald over tid.

Sentral beliggenheit med kort avstand til idrettstadion, barnehage, alle skuletilbod, sjukehuset, høgskulen, og sentrum med alle servicetilbod

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

Velkomen til visning!



Granheim 3

Prisantydning	3 790 000
Omkostninger	95 840
Totalpris	3 885 840
Bruksareal	262 m²
BRA-I	229 m²
BRA-E	33, m²
TBA	48
Soverom	6
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	1 209 m²
Byggeår	1971



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

97 51 59 40

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

47 30 87 26

emilie@kragseteigedom.no

& KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Flat og fint opparbeida tomt på heile 1209 kvm

Eigedomen har ei stor, flat og fint opparbeidd tomt på heile 1209 kvm.

Her er fleire terrasser, romsleg plenareal, hekk og flott prydbeplantning. Den store flate plenen gjev god plass til trampoline, leikestativ, ballspel og anna utandørs aktivitet.

Eigedomen har ei stilfull flaggstang som tilfører hagen karakter.

Fin markterrasse ved inngangspartiet med levegg og plass til sitjegruppe. Markise gjev skjerming og eit meir fleksibelt uterom.

Grusa gardstun og garasje i tilknyting til bustaden.







Familievenleg beliggenheit med kort gangavstand til Volda Campus Arena, Voldabadet og natur- og friområde ved Årneset. Ca. 4 min gange til Volda stadion med skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.

Eigedomen er fint beliggande med trivelege og fint opparbeida turstiar like ved.
Gangavstand til daglegvarebutikk



Bustaden er oppført i 1971 og ber preg av godt og jamnleg vedlikehald over tid



Overbygd inngangsparti og kodelås på ytterdøra - praktisk og familievenleg





Gode parkeringtilhøve i grusa gardstun og garasje i fin nærleik til inngangspartiet

Velkomen inn!



Markterrasse med god plass til sitjegruppe. Markise gjev skjerming og eit meir fleksibelt uterom



Lyst og fint inngangsparti med god plass til ytterklede og sko

Lys og romsleg stove

Stova er lys og open med store vindauge
som gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle.

Spisestova er fint plassert i sone mellom stove og kjøkken.

Vedomn og varmepumpe gjev god og behageleg varme.

Utgang frå stova til terrasse med vidare tilkomst
til det romslege hageområdet.







Dei store vindauge slepp inn mykje naturleg lys, gjev ei luftig romkjensle og fint utsyn til hageområdet



Tilkomst frå stova til ei lun og koseleg plass med uttrekkbar sidemarkise





Bustaden har fleire markterrasser og eit romsleg uteområde

Perfekt for leik og sosiale samankomstar

Kjøkken

Lyst og godt kjøkken i fin tilknyting til stove og spisestove.

Vindauga gjev fint gjennomgåande lys og godt arbeidslys til matlaginga.

Innreiing med god skap- og benkeplass.









Fin spiseplass ved vindauget

Spisestova er fint plassert i sone mellom stove og kjøkken

Utgang frå stova til hagen

Utgang frå stova til fin terrasse og vidare til
ei stor, flat og fint opparbeidd tomt på heile 1209 kvm.

Eit herleg uteområde med god plass til leik og aktivitet.







Ei lun og koseleg plass
med uttrekkbar
sidemarkise



Bad

Bad og wc i h.etg ligg i fin nærleik til soveromma i etasjen.

Badet har dusjkabinett og innreiing med god skapplass.

Separat toalettrom i tilknyting med wc og
lys innreiing med servant og underskap.





Utgang til altan frå hovudsoverommet
- praktisk når ein skal lufte dyner og sengkle



Det er heile 6 soverom i bustaden, 2 i kvar etasje



Praktisk toalettrom i fin nærleik til soveromma i etasjen



Bustaden har ein romsleg loftsetasje



Hovudsoverommet er romsleg med god skapplass og utgang til altan



To romslege soverom

Arealeffektiv og praktisk underetasje

Underetasjen har utvendig separat inngangsparti i tillegg til innvendig trappetilkomst.

Passar perfekt for barnefamiliar, ungdommen i huset eller deg som treng ekstra plass.





Kjellarstova er kjekk å ha når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake eller som eiga sone for ungdomen i huset



Praktisk kjøkken i tilknytning til kjellarstova



Separat inngangsparti i tillegg til innvendig trappetilkomst



Lyst bad med dusjkabinett, wc, servant og veggskap med speil



Eige, praktisk vaskerom som gjer kvardagslogistikken og klesvasken lettare

Ein romsleg gang knyter alle romma i etasjen saman på ein naturleg måte

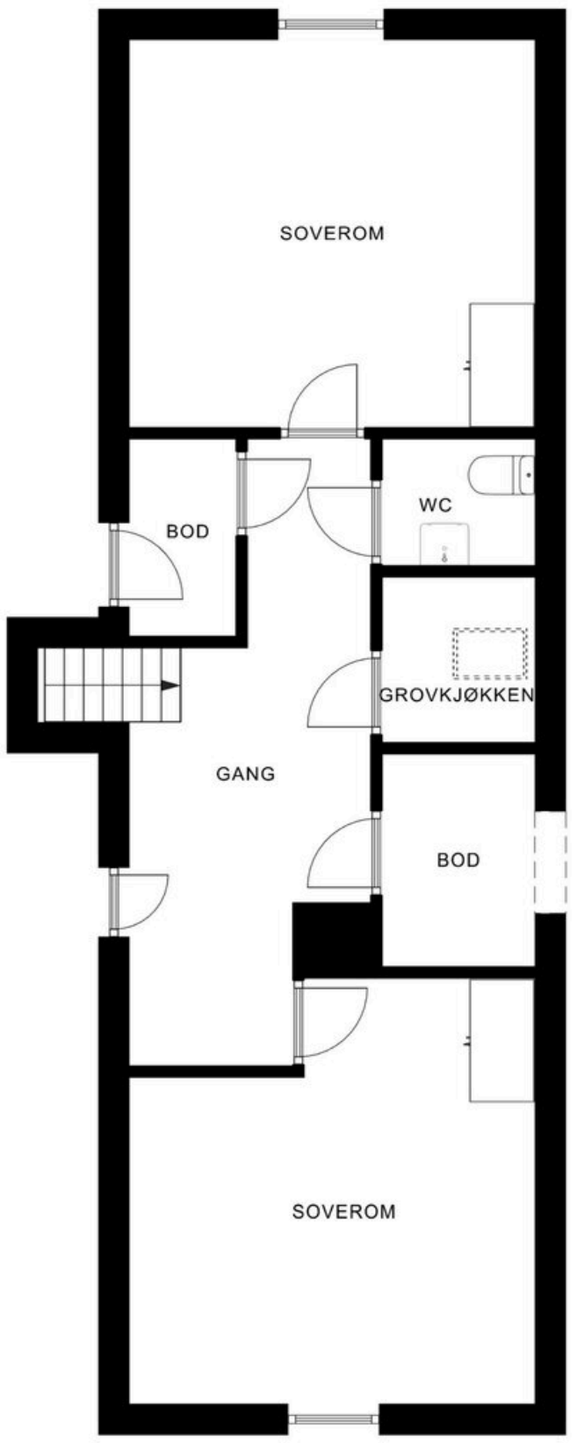


To soverom

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.



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



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

Om eigedomen

Innhald
Innhaldsrik og koseleg bustad med stor flat tomt og triveleg utemiljø. Kort avstand til idrettstadion, barnehage, alle skuletilbod, sjukehuset, høgskulen, og sentrum med alle servicetilbod.

Bustaden er over tre plan og inneheld:
Hovudetasje:
Entré, gang, trapperom, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken og stove med utgang til fin terrasse.

Underetasje:
Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, stove, kjøkken og 2 soverom.

Loftsetasje:
Gang m/trapp, toalettrom, 2 soverom, bod og kott med god lagringsplass.

Garasje:
Integrert garasje i fin nærleik til inngangspartiet.

Standard
Innhaldsrik einebustad på Øvre Rotset med romsleg flott uteområde og nærleik til høgskulen, sjukehuset og idrettsstadion. Bustaden ber preg av kontinuerleg godt vedlikehald, og held normal standard utifrå byggjeår og tilhøva ellers.

Entré:
Attraktiv tilkomst med fin markterrasse ved inngangspartiet.
Overbygd inngangsparti og kodelås på ytterdøra - praktisk og familievenleg. Ny ytterdør frå 2024.
Lyst og fint inngangsparti med god plass til ytterklede og sko.

Stove:
Romsleg stove med fleire soner for møblering.
Stova er lys og open med store vindauge som gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle.
Spisestova er fint plassert i sone mellom stove og kjøkken.
Vedomn og varmepumpe gjev god og behageleg varme.
Utgang frå stova til terrasse med vidare tilkomst til det romslege hageområdet.

Kjøkken:
Lyst og godt kjøkken med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenet ligg i fin tilknyting til stove og spisestove.
Vindauga gjev fint gjennomgåande lys og godt arbeidslys til matlaginga.
Fin spiseplass ved vindauget.
Innreiing med glatte frontar og laminat benkeplate.
Opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad h.etg:
Badet i hovudetasjen har dusjkabinett og innreiing med god skapplass.
Toalettrom i tilknyting.

Toalettrom h.etg:
Lyst toalettrom i direkte tilknyting til badet.
Bad og wc ligg i fin nærleik til soveromma i etasjen.
Rommet er innreiia med wc og lys innreiing med servant og underskap.

Toalettrom loftsetasje:
Bustaden har toalett i kvar etasje.
Toalettrommet er lyst med wc og servant.

Soverom:
Det er heile 6 soverom i bustaden, 2 i kvar etasje.
Hovudsoverommet er romsleg med god skapplass og utgang til altan - praktisk når ein skal lufte dyner og sengkle.

Underetasje:
Arealeffektiv og praktisk underetasje med utvendig separat inngangsparti, i tillegg til innvendig trappetilkomst.
Perfekt for barnefamiliar, ungdomen i huset eller den som treng ekstra plass.

Stove:
Kjellarstova er kjekk å ha når ein ynskjer å trekkje seg litt tilbake eller som eiga sone for ungdomen i huset.
God plass til sitjegruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligg i dels open løysing til stove, men samstundes tilbaketrekt.
Innreiing med profilerte frontar og laminat benkeplate.
Opplegg for kjøleskap og komfyr.

Bad:
Lyst bad med dusjkabinett, wc, servant og veggskap med speil.

Vaskerom:
Enkel vaskekjellar med opplegg for vaskemaskin.
200 l vv-bereder.
Rommet har badekar.

Diverse:
Ny ytterdør i hovudetasjen i 2024.
Varmepumpe er frå 2017.
Oppgradert sikringsskap med m.a. nye automatsikringar i 2015.
Fleire vindauger var utskifta i 2013.
Taktekking var utskifta i 2005.

Beliggenheit
Fin sentral beliggenheit på Øvre Rotset, med kort avstand til barnehage, alle skuletilbod, sjukehuset, høgskulen, og sentrum med alle servicetilbod. Familievenleg beliggenheit med kort gangavstand til Volda Campus Arena, Voldabadet og natur- og friområde ved Årneset. Ca. 4 min gange til Volda stadion med skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.
Trivelege og fint opparbeida turstiar like ved. Kva med ein trimtur rundt Rotevatnet eller ein fin spasertur langs Elvadalen og til Volda sentrum?

Overflater
Golv:
Parkett, laminat og betong.
Golvbelegg på bad.

Veggar:
Tapet og trepanel.

Himling:
Trepanel og himlingsplater.

Arealer
Totalt bruksareal: 262,0 m²
- BRA-i: 229,0 m²
- BRA-e: 33,0 m²
- BRA-b: m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 48,0 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 104 m²
BRA-e: 33 m²
TBA: 48 m²

Loftsetasje:
BRA-i: 30 m²

Underetasje:
BRA-i: 95 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.

Tilkomst
Kort og enkel tilkomst frå offentleg veg.

Parkering
Gode parkeringtilhøve i grusa gardstun og garasje i fin nærleik til inngangspartiet.

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik
- Utvendig - Vinduer
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Tak vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

Byggemåte
Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

Tomt
Eigedomstomt. 1209,8 kvm.

Flat og fint opparbeida tomt med fleire terrasser, romsleg plenareal, hekk og flott prydbeplantning. Flaggstang.
Den store flate plenen gjev god plass til trampoline, leikestativ, ballspel og anna utandørs aktivitet.
Fin markterrasse ved inngangspartiet med levegg og plass til sitjegruppe. Markise gjev skjerming og eit meir fleksibelt uterom.
Grusa gardstun og garasje i tilknyting til bustaden.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt innflyttingsattest, datert 23.08.1971.

Det føreligg godkjendte og byggemeldte teikningar, men desse stemmer ikkje med dagens bruk. Endra planløysingar der bodareal og disponible areal blir tatt i bruk til rom for varig opphold, er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak. Kjøper overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleie
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.
Underetasjen har eigen inngang. Det er ikkje omsøkt og godkjent bruksendring for utleige.

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe frå 2017 på stove.
Vedomn.

Energikarakter: D
Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 790 000,-

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

94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 885 840,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter
Kr. 16 792,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 6 560,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

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

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring.

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

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp.
Privat veg frå offentleg veg.

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

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

Løsøre og tilbehør
Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette er spesifisert i prospektet.
Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden.
Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Følgande tilbehøyr inngår ikkje i handelen:

- Lysekrone over spisebordet
- Robotklippar

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.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.
Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av 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 kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Pergot Tove Myklebust.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Granheim 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 228 og gnr. 30, bnr. 364 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260131.

Megler og meglers vederlag
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 1,5 % av salgssum
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

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

Tekniske dokumenter

Granheim 3

Nabolaget Nedre og øvre Rotset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Høgskulen i Volda Linje 340, 341, 360, 390	9 min 0.8 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	10 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 16 min

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	24 min 1.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	14 min 10.8 km

Ladepunkt for el-bil

Volda, Norway	4 min
Volda	4 min

«Ligger idyllisk til, med mykje sol, og nært til sentrum. Ligger sentralt til med tanke på sport og friluftsaktiviteter»

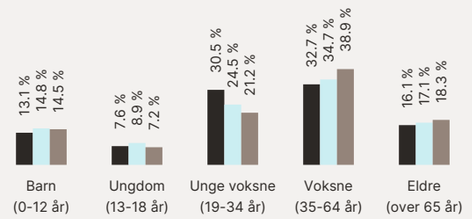
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre og øvre Rotset	933	435
Volda	4 719	2 145
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rotset barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Øvre Rotset	5 min
Coop Extra Rotset Volda	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

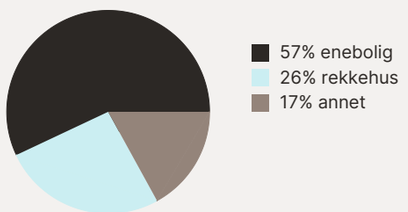
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Stadionparken Ballspill, skatepark	4 min 0.3 km
Volda stadion Ballspill, fotball	4 min 0.4 km
Family Sports Club Volda	13 min
Aktiv Trening Volda	14 min

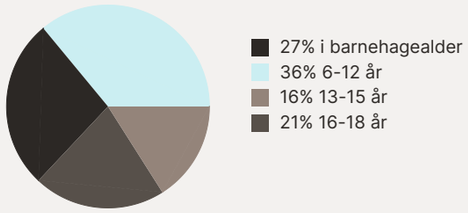
Boligmasse



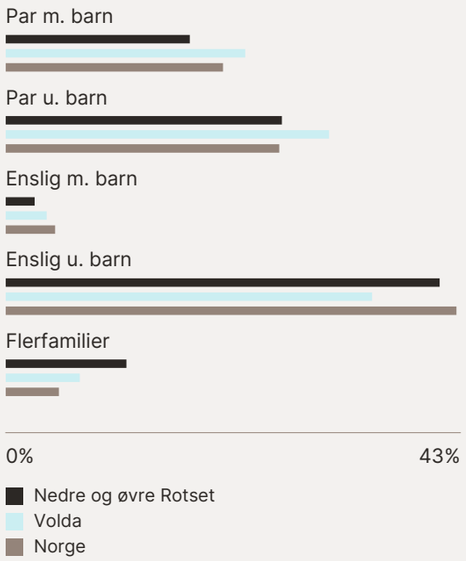
Varer/Tjenester

Spinneriet	14 min
Møre apotek Volda	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



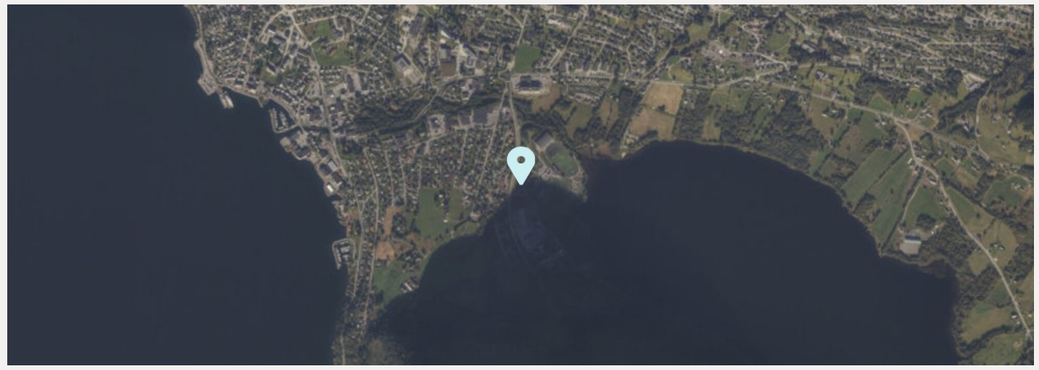
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Granheim 3, 6100 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 30,30, bnr. 228,364, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20753-1580 **Eiendomsverdi ref nr:** HE3056

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Oddvar Engjaberg **Vår ref:** TBV-26-131

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Norsk takst

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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Oddvar Engjaberg

Uavhengig Takstingeniør

oddvar@oseing.no

456 13 947

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971 som går over tre etasjeplan. Integrert garasje i 1. etasjen.

Boligen bærer preg av alder/slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene.
I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.
Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.
Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstiller nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet.

Boligen er et oppussings objekt og det må påregnes en del kostnader for oppgradering av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Decra på selve huset, glatte stålpanner på garasjen. Ifølge eier ble tekking for huset skiftet for rundt 20 år siden.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er lukket, tilgang til deler av konstruksjonen i raft kott.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste vinduer er fra byggeår.
Bygningen har takvindu med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør, malt balkongdør i tre. Garasjeport og dør til garasje er av tre.

Balkong med utgang fra ene soverommet, av trebjelker med terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse. To Markterrasser, en i hage og en på fremsiden. Altan/terrasse med utgang fra stue i 1. etasjen, altan har takoverbygg. Terrasse av trebjelker med impregnerte terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse.

Betongtrapp til inngangsdør og kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasjen
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Gulvbelegg, tapet på vegger og himmlingsplate i innvendig tak. Dusjkabinett, baderomsinnredning med nedfelt vask i rommet. Naturlig ventilering i rommet. Sluk av plast som er fra byggeår.

Vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskekjeller fra byggeår, tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom. Betonggulv, trepanel på vegger og i innvendig tak. Badekar og opplegg for vaskemaskin i rommet. Ingen ventilering for rommet.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller er fra byggeår.
Gulvbelegg med varmeabler, våtromstapet på vegger og himlingsplater i innv endig tak. Toalett, dusjkabinett og servant i rommet. Plastsluk under kabinett og elektrisk styt vifte er montert på myttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter med benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet, innredning er fra byggeår.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, ukjent alder.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasjen med innredning med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe på stue i 1. etasjen, fra 2017 ifølge eier.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår, har blitt oppgradert noe med sikringsskap med automatsikringer. El kontroll i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og

Beskrivelse av eiendommen

observasjoner for øvrig.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje, plen og noe beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

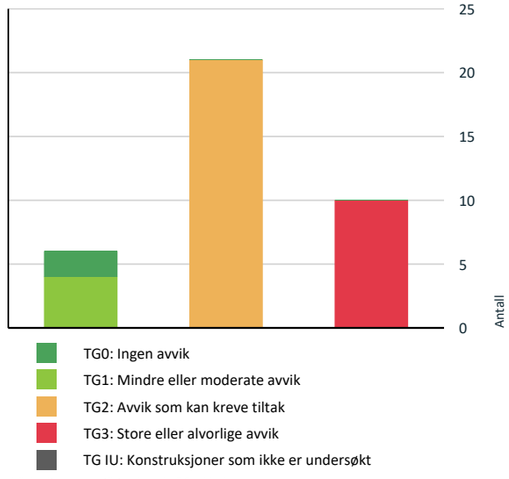
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

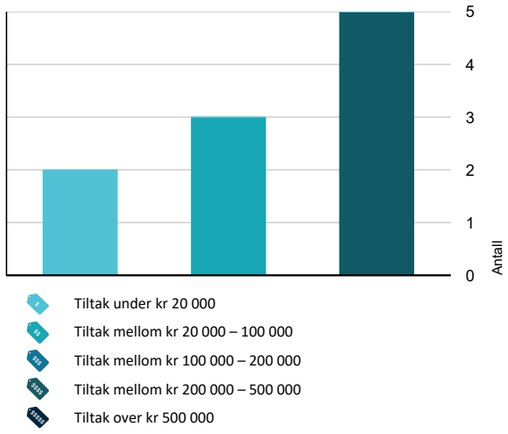
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

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.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Meglerpakke er ikke innhentet/mottatt før tilstandsrapporten ble laget, og dokumentene er følgelig ikke gjennomgått av takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke montert beslag under vinduer i grunnmur. Flere vinduer med fuktskade. I kjeller er der noen vinduer som ikke er kledd igjen på innsiden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

På loft er bare ene siden synlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Stikker pigger i trpanel på bod i kjeller, registrerer høyt fuktnivå. På ene boden er der en del saltutslag på nedre del av murvegg mot terreng. På vaskekjeller trekker det inn noe fukt helt nede ved gulv. Ser fuktskjolder/sverting på trepanel og veggplater flere steder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

I kjeller på ene boden er der lekkasje for avløpsrør fra kjøkken i 1. etasjen, ser også ut som røret er noe tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er observert flere tegn til at drenering har redusert effekt, se rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Tilnærmet flatt gulv, sverte sopp på vegg i skap og ellers er det noe slitasje for overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Fuktskade/svertesopp på vegg i skap.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Varmegang for varmekabler, årsak er nok et gulvteppe som lå der tidligere. Vindu helt ved dusj. Badet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Rommet er av eldre dato å tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom, har oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Flere stålpanner for garasje har rust.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

På ene raft kottet er der en del misfarging/sverting på tretro, der har vært lekkasje tidligere men ukjent når det eksakt var, måler ikke noe fukt under befaring.
Men det kan hende at en hadde målt noe fukt på vinteren, kondens pga. dårlig lufting oppstår som regel ved kaldt klima.
Lukket del av konstruksjonen er isolert, er ikke etablert tilstrekkelig lufting for lukket del, er heller ikke lagt damsperrer mellom takplater og isolasjon.
Ser en musefelle på loftet, eier kjenner ikke til noe problem med mus i boligen.

Utvendig > Tak vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje for vinduet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mangler beslag under kjellerdør og dør til garasje.
Noe slitasje for verandadører og dør til garasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord for markterrasser har noe slitasje, flasset av noe beis.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Sprekker for trapper. Nederste del av trapp til inngangsdør har en større sprekk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

En del slitasje for de fleste overflater på oppholdsrom.
Knirker en del for guv på stue ved dør til kjøkken.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På loft er der 25mm avvik gjennom hele rommet for soverom. 15mm avvik innen to meter på samme rommet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er betydelig knirk i trapp.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp fra loft har lav høyde i øvre del av trappen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Noen dører som tar noe i karm, er noe slitasje for noen dører også.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fronter for skap og skuffer har noe slitasje, det samme for benkeplate.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Ifølge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Decra på selve huset, glatte stålpanner på garasjen. Ifølge eier ble tekking for huset skiftet for rundt 20 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Flere stålpanner for garasje har rust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting Rengjøring og fjerning av mose fra tekkingen som kan være med på å forlenge levetiden til taktekkingen. Det kan også monteres kobberband på mønet for å forhindre ytterligere tilvekst av mose. vi anbefaler vedlikehold av rustne stålpanner på garasjen for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, anbefales det å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for snø- og isras.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er lukket, tilgang til deler av konstruksjonen i raft kott.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På ene raft kottet er der en del misfarging/sverting på tretro, der har vært lekkasje tidligere men ukjent når det eksakt var, måler ikke noe fukt under befaring. Men det kan hende at en hadde målt noe fukt på vinteren, kondens pga. dårlig lufting oppstår som regel ved kaldt klima.
Lukket del av konstruksjonen er isolert, er ikke etablert tilstrekkelig lufting for lukket del, er heller ikke lagt damsperrer mellom takplater og isolasjon.
Ser en musefelle på loftet, eier kjenner ikke til noe problem med mus i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering og lufting i takkonstruksjonen for å redusere risiko for kondens og fuktskader, spesielt i de lukkede delene.

Misfarging og tidligere lekkasjer bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende dampsperre mellom takplater og isolasjon bør utbedres for å hindre fuktvandring og redusere risiko for råte og mugg.

Det anbefales også å følge med på eventuell aktivitet av mus, da dette kan medføre skader på isolasjon og konstruksjon.









Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, flere vinduer er fra byggeår. Ifølge eier så var der noen vinduer som ble byttet for 10-12 år siden.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke montert beslag under vinduer i grunnmur. Flere vinduer med fuktskade. I kjeller er der noen vinduer som ikke er kledd igjen på innsiden.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres beslag under vinduene i grunnmuren for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Fuktskadede vinduer bør vurderes skiftet ut for å unngå videre råteutvikling og redusert isolasjonsevne.

Vinduer i kjeller som ikke er kledd igjen på innsiden bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og varmetap, samt forringet levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av alder og registrerte avvik så vil vi anbefale og skifte ut alle vinduer fra byggeår, samt vedlikehold av nyere vinduer for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Tak vinduer

Beskrivelse

Bygningen har takvindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje for vinduet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råteskader og økte reparasjonskostnader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør, malt balkongdør i tre. Garasjeport og dør til garasje er av tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mangler beslag under kjellerdør og dør til garasje.
Noe slitasje for verandadører og dør til garasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under kjellerdør og dør til garasje for å hindre vanninntrengning og fuktskader i terskel og omkringliggende konstruksjon.

Slitte overflater på verandadører og dør til garasje bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere forvitring og råteskader.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra ene soverommet, av trebjelker med terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse. To Markterrasser, en i hage og en på fremsiden. Altan/terrasse med utgang fra stue i 1. etasjen, altan har takoverbygg. Terrasse av trebjelker med impregnerte terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord for markterrasser har noe slitasje, flasset av noe beis.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og påføring av ny beis for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktskader.
Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til inngangsdør og kjeller.

Vurdering av avvik:

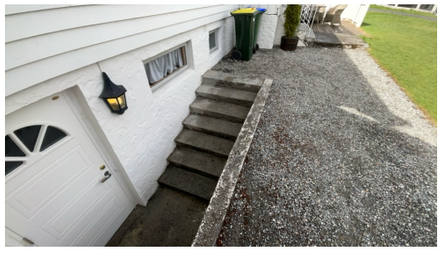
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Sprekker for trapper. Nederste del av trapp til inngangsdør har en større sprekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene bør tettes med egnet materiale for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av trappen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje for de fleste overflater på oppholdsrom.
Knirker en del for guv på stue ved dør til kjøkken.

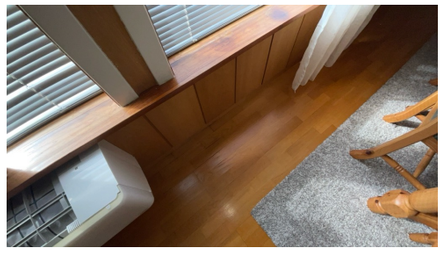
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men på grunn av alder og slitasje på overflater i enkelte rom anbefales det å oppgradere eller utbedre overflater etter behov eller ønske.











TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På loft er der 25mm avvik gjennom hele rommet for soverom. 15mm avvik innen to meter på samme rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

På loft er bare ene siden synlig.

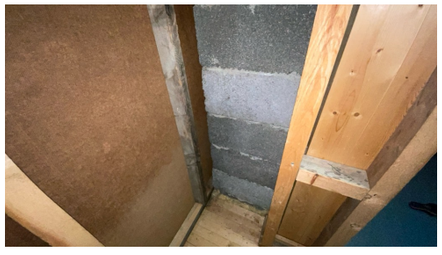
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, da utilgjengelige pipevanger kan skjule skader eller svakheter som øker risikoen for brann eller lekkasjer av røykgass.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Stikker pigger i trpanel på bod i kjeller, registrerer høyt fuktnivå. På ene boden er der en del saltutslag på nedre del av murvegg mot terreng. På vaskekjeller trekker det inn noe fukt helt nede ved gulv. Ser fuktskjolder/sverting på trepanel og veggplater flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere dampsperre eller andre fuktsikringstiltak for å redusere risikoen for fuktopptrekk og høyt fuktinnhold i gulvet.

Registrert saltutslag og fukt i innforet yttervegg har sammenheng med sviktende drenering. Se punkt om drenering for tiltak og kostnadsestimat.

Vi kan ikke utelukke skjulte skader, og det kan være nødvendig å skifte ut deler av innvendige veggfremforinger for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp fra loft har lav høyde i øvre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller utbedring av festepunkter, for å bedre komfort og redusere slitasje.

Lav frihøyde i øvre del av trappen kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel. Det anbefales å vurdere mulige tiltak for å øke sikkerheten, eventuelt merke området tydelig.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører som tar noe i karm, er noe slitasje for noen dører også.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Gulvbelegg, tapet på vegger og himmlingsplate i innvendig tak. Dusjkabinett, baderomsinnredning med nedfelt vask i rommet. Naturlig ventilering i rommet. Sluk av plast som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilnærmet flatt gulv, sverte sopp på vegg i skap og ellers er det noe slitasje for overflater/innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre flatt gulv og fjerne svertesopp, samt utbedre slitasje på overflater og innredning, for å redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og videre forringelse av konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og eldre løsninger gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktskade/svertesopp på vegg i skap.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskade/svertesopp på vegg i skap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskade og svertesopp på vegg i skap for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold samt ytterligere skade på konstruksjonen. Rommet bør uansett renoveres, se mer under generelt for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller er fra byggeår. Gulvbelegg med varmeabler, våtromstapet på vegger og himlingsplater i innv endig tak. Toalett, dusjkabinett og servant i rommet. Plastsluk under kabinett og elektrisk styt vifte er montert på myttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Varmegang for varmekabler, årsak er nok et gulvteppe som lå der tidligere. Vindu helt ved dusj. Badet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



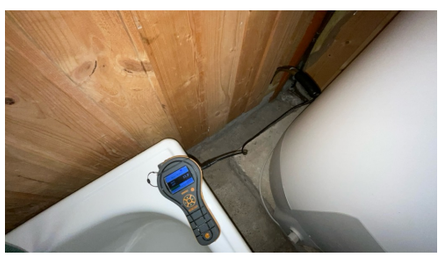




KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Åpent i vegg mellom bad og vasekjeller, ikke nødvendig med hulltking. Måler med pigg i svill og trevirke, ingen unormale målinger.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskekjeller fra byggeår, tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom. Betonggulv, trepanel på vegger og i innvendig tak. Badekar og opplegg for vaskemaskin i rommet. Ingen ventilering for rommet.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er av eldre dato å tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom, har oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende ventilasjon og utilstrekkelig utførelse kan føre til fuktskader, muggdannelse og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnader til oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



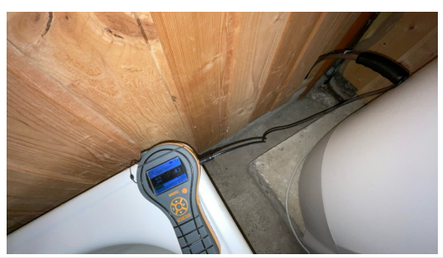




KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Åpent i vegg mellom vaskerom og bad, ikke nødvendig med hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet, innredning er fra byggeår.

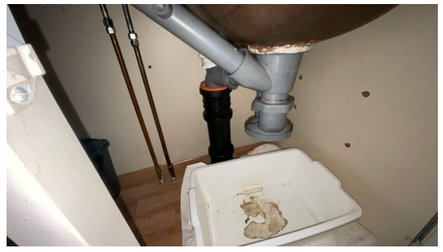
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fronter for skap og skuffer har noe slitasje, det samme for benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og estetikk.
Videre bruk av slitt innredning kan medføre økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, ukjent alder.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter med benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for slitasje eller skader over tid.

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

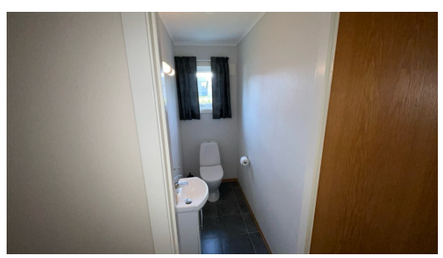
Toalettrom i 1. etasjen med innredning med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

I kjeller på ene boden er der lekkasje for avløpsrør fra kjøkken i 1. etasjen, ser også ut som røret er noe tett.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.

Lekkasje og mulig tett avløpsrør må utbedres av fagperson for å hindre videre vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå omfattende skader på bygget og økte reparasjonskostnader. Siden avløpsrør er fra byggeår og det er lekkasje for et rør bør det vurderes å skifte ut alt av avløpsrør. Estimert kostnad er ca pris for utskifting av alt av avløpsrør for boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe på stue i 1. etasjen, fra 2017 ifølge eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

elektrisk anlegg fra byggeår, har blitt oppgradert noe med sikringsskap med automatsikringer. El kontroll i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

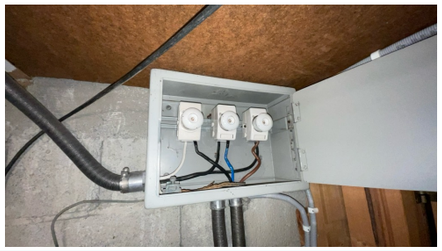
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Tilstandsgrad basert på alder ledningsnett og manglende samsvarserklæring på oppgradering av anlegget.
   Ut fra dette og det er påregnelig med oppgradering av el.-anlegget og øke antall kurser i forbindelse med renovering av huset.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er observert flere tegn til at drenering har redusert effekt, se rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre videre fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økte skader og redusert stabilitet over tid.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje, plen og noe beplanting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og kjeller.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør etableres rekkverk og sikringer i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.
Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-
Bestill 2–4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.
La sporfilmer ligge på samme sted i 2–3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.
For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 600 000**

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

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

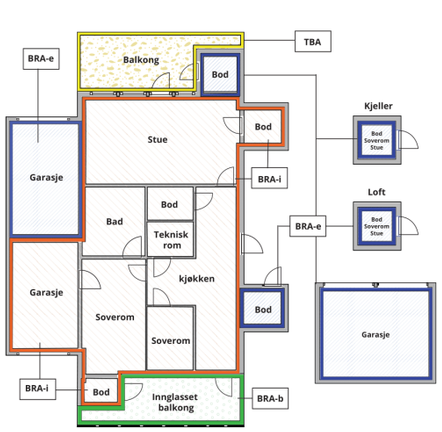
Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 branncceller etter kravene i byggteknisk 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				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	30			30	
1. Etasje	104	33		137	48
Kjeller	95			95	
SUM	**229**	**33**			**48**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, kott, kott 2, gang, toalettrom, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Bod, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

Oppmålt av takstingeniør under befaring.

BRA-e for boligen er garasje. Garasje er tatt med i arealet for 1. etasjen.

Åpent areal for boligen er terrasser på eiendommen.

Skrå himling på loft så går vekk en del areal pga. det. Bod, kott og toalettrom på loftet har lav høyde, ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

Nyere håndverkstjenester

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

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Oddvar Engjaberg	Takstingeniør
	Per Olav Myklebust	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	30	228		0	978.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granheim 3
Hjemmelshaver
Myklebust Pergot Tove(Død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	30	364		0	231 m²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Granheim 3
Hjemmelshaver
Myklebust Pergot Tove(Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Rotset i Volda. Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn pluss garasje. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Kort avstand til handels- og servicetilbudet på Rotset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel til garasje, plen og noe beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
Det er etablert støyvoll mot E39.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HE3056

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Granheim 3, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 228
1577 VOLDA

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Granheim 3, 6100 VOLDA

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granheim 3	Granheim 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

När kjøpte eieren boligen?

1971

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Myklebust, Per Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Skifting av yttertak

4.1.2 **Årstall**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Lekting og legging av nytt Decra tak på eldre shingeltak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Fleire av vinduer vart utskifta

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Ny ytterdør på hovedetasjen

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

-Små merker i nedre kant på yttervegg på det eine soverommet i kjelleren

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**

-Oppgradert sikringsskap med bla. nye automatsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Acel installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

- Liten lekkasje på avløpsrør i kjelleren (gjelder avløpsrør fra kjøkken på hovedetasjen). Dette vart oppdaga no tidlig i Mai/2026. Røret ligger heilt åpent, og vil bli bytta av rørlegger ein av næraste dagane.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på 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

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

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20939048

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Per Olav Myklebust	**2026-05-12**

Identification

Per Olav Myklebust

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Per Olav Myklebust	12/05-2026 10:42:34	BankID OIDC High

Signicat

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, 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 fritids-boligen 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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260131
Adresse: Granheim 3, 6100 VOLDA
Betegnelse: GNR 30, BNR 228 AKSJENR: 931000403 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget 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 20.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no