

# Kårstadvegen 19

**innhold**

**04**

Velkommen til Kårstadvegen 19

---

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

---

**40**

Planskisser

---

**42**

Om egedomen

---

**49**

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

## Kårstadvegen 19

Ein velhalden og innbydande einebustad med pent opparbeida utemiljø i attraktivt område.

Sentral og barnevenleg beliggenheit like ved høgskulen og sjukehuset, med kort gangavstand til butikk, barnehagar, skular, symje- og idrettsanlegg og sentrum med alle servicetilbod.

Bustaden er fint omkransa av eit velstelt og gjennomtenkt uteområde med grøn plen, prydbuskar, frukttre og dekorative steinmurar. Ein flott lun oase i bakkant av bustaden med stor og usjenert markterrasse. Uteområdet er perfekt for lange sommardagar, leik og sosiale samankomstar.

Bustaden inneheld m.a.: Entré med skyvedørgarderobe, 4 gode soverom, fleire boder, bad, separat vaskerom, moderne kjøkken og lys stove med utgang til balkong. Integrert garasje ved inngangspartiet.

Ein perfekt heim for deg som ynskjer ein praktisk kvardag med alt i umiddelbar nærleik!

## Kårstadvegen 19

Prisantydning	4 250 000
Totalpris	4 357 340
Bruksareal	170 m <sup>2</sup>
BRA-I	143 m <sup>2</sup>
BRA-E	27 m <sup>2</sup>
TBA	55 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Eigedomstype	Einestad
Tomteareal	893 m <sup>2</sup>
Byggeår	1965



## Kontakt våre meglere



### **Johnny Kragset**

Dagleg leiar /  
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

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



### **Emilie Bjørdal Ose**

Eigedomsmeklarfullmektig  
MNEF

+47 473 08 726

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

**& KRAGSET  
PARTNERS**  
Kyrkjegata 13 6100 Volda

# Innbydende eignedom med fint opparbeidd uteområde

Bustaden er fint omkransa av eit velstelt og gjennomtenkt uteområde med grøn plen, frukttrre og flott prydbepantning.

Stor og usjenert markterrasse i bakkant av bustaden.

Tiltalande tilkomst med romsleg grusa innkøyrslle direkte til garasje ved inngangspartiet.

Kort gangavstand til butikk, barnehagar, skular, symje- og idrettsanlegg og sentrum med alle servicetilbod.

Her har du alt du treng i kvardagen rett utanfor inngangsdøra.



Romsleg plen med god plass til leikestativ, trampoline og anna utandørs aktivitet



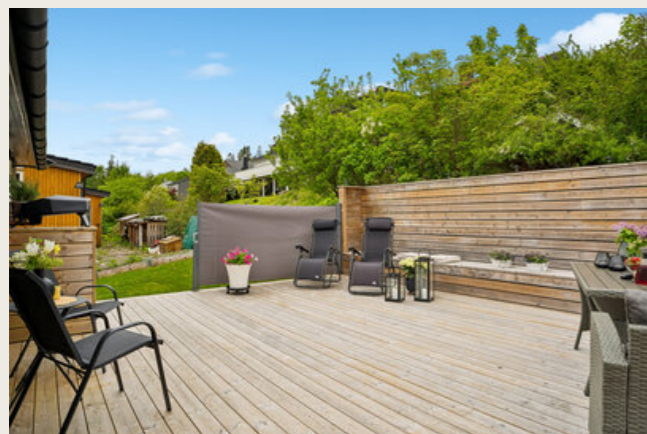
Den store markterrassen har rikeleg med plass til fleire sitjegrupper og sosiale lag. Her kan heile familien trivast!

# Flott, lun og usjenert oase

Romsleg markterrasse i bakkant av bustaden, pent opparbeida med levegg og sitjebenkar.

Spisebord, sitjegruppe, grill og barnebasseng – her får du plass til alt.

Den perfekte staden å samle vennar og familie til varme sommardagar, ein hyggeleg middag og sosiale samankomstar.



Her ligg alt til rette for  
høg trivsel!



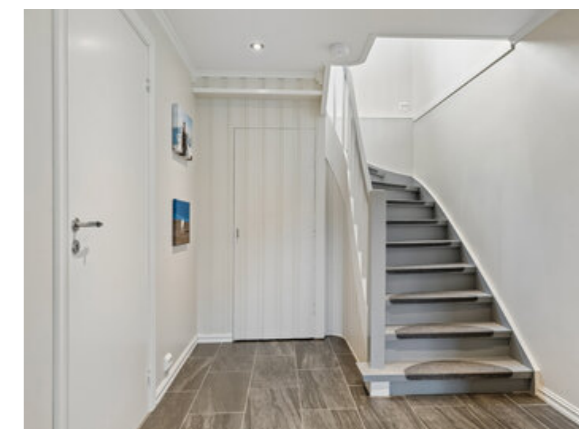
Attraktiv og familievenleg beliggenheit like ved høgskulen og sjukehuset. Kort gangavstand til daglegvare, Volda Campus Arena, Voldabadet, fint tur- og friområde og Volda stadion med skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.



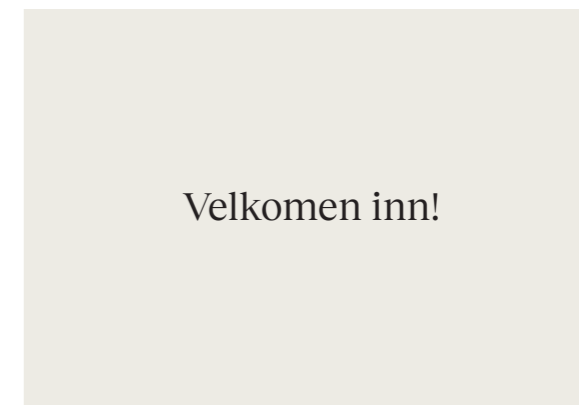
Skyvedørgarderobe er perfekt for ryddig oppbevaring av ytterkle og sko. Smart plassert varmepumpe i yttergangen sikrar ein lun velkomst



Kodelås på inngangsdøra er praktisk og familievenleg



Lyst og tiltalende inngangsparti med flislagt golv og downlightsbelysning



Integrert garasje like ved overbygd inngangsparti - Her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad



Stova har lyse fine overflater, god takhøgde og store vindauge som gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle



Fin utsikt mot fjorden og fjella i kring og utgang til balkong på framsida av bustaden

# Lys og triveleg stove

Stova har fleire soner for møblering, med praktisk nisje som innbyr til ei lun og skjerma tv-stove.

Dei store vindaugsflatene tek naturen inn og gjev ei luftig atmosfære.

Fin utsikt mot Voldsfjorden og fjella i kring.

Ein lun peisomn gjev herleg varme og ekte hyggje på kalde dagar.





Balkongen er lun og dels overbygd



På balkongen  
framfor stova er  
det plass til ei lita  
sitjegruppe

# Moderne og lyst kjøkken

Kjøkkenet er i dels open løsning til stovet, men samstundes tilbaketrekt.

Spiseplassen er fint plassert mellom kjøkkenet og stovet.

Kjøkkenet har integrerte kvitevarer med:  
kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og micro.

God belysning under overskap gjev godt arbeidslys til matlaginga.





Tidlaus innreiking med kvite glatte frontar og mørk benkeplate som gjev ein fin kontrast



God skap-,  
og skuffeplass



God skapplass i gangen



Med kort tilkomst frå kjøkkenet til terrassen blir det enkelt å ta måltida og matlaginga med ut



Separat vaskerom i praktisk nærleik til utgang til hagen. Vaskerommet har innreiing med skyllekar og oppbevaring

Utgang til terrasse  
og hageområdet  
frå gang som knyt  
saman kjøkken  
og vaskerom

# Fire gode soveom

Det er til saman fire soverom i bustaden, to i kvar etasje.

Hovudsoverommet er romsleg med eit behageleg fargeval.

Praktisk skyvedørsgarderober med spegldører gjer det enkelt å halde orden og system i klede og tilbehør.

Soveromma har fin størrelse og gode møbleringstilhøve.





Bad og to soverom  
ligg fint samla i  
hovudetasjen



Eit lyst og romsleg soverom



Dei to soveromma i underetasjen ligg på kvar si side av gangen, noko som gir ein familievenleg og privat avstand mellom romma

# Triveleg utemiljø og familievenleg beliggenheit

Ein perfekt heim for deg som ynskjer ein praktisk kvardag med alt i umiddelbar nærleik!

Velkomen til visning!



# Planskisser



# Om eigeidomen

## Innhald

Velhalden og tiltalande einebustad med triveleg og pent opparbeida utemiljø. Her har du alt du treng i kvardagen rett utanfor døra, med kort gangavstand til butikk, barnehagar, skular og symje- og idrettsanlegg.

Bustaden er over to plan og inneheld:

Hovudetasje:

Inngang fra uteområdet, gang, bad, vaskerom, to soverom, kjøkken og stove med utgang til dels overbygd balkong.

Underetasje:

Entré, gang, to soverom, tidlegare bad, garasje og 4 boder.

Garasje:

Integrert garasje like ved inngangspartiet.

## Standard

Velhalden og innbydande eigeidom med fint opparbeidd uteområde. Sentral, attraktiv og barnevenleg beliggenheit like ved sjukehuset og høgskulen.

Entré:

Attraktiv tilkomst med integrert garasje like ved overbygd inngangsparti - her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad.

Kodelås på inngangsdøra er praktisk og familievenleg.

Lyst og tiltalande entré med flislagt golv og downlightsbelysning i himling.

Praktisk skyvedørsgarderobe med spegldører, perfekt for ryddig oppbevaring av ytterkle og sko. Smart plassert varmpumpe i yttergangen sikrar ein lun velkomst og optimal luftgjennomstrøyming i bustaden.

Stove:

Stova har lyse fine overflater og store vindauge som gjev fint lysinnslepp.

Fin utsikt mot fjorden og fjella i kring.

Ein lun peisomn gjev herleg varme og ekte hyggje på kalde dagar.

Stova har fleire soner for møblering, med praktisk nisje som innbyr til ei lun og skjerma tv-stove.

Utgang til dels overbygd balkong med plass til sitjegruppe.

Kjøkken:

Lyst og moderne kjøkken med god skap-, og skuffeplass.

Tidlaus innreiing med kvite glatte frontar og mørk benkeplate som gjev ein fin kontrast.

Laminatplater på vegg mellom benkeplate og overskap.

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

God belysning under overskap gjev godt arbeidslys til matlaginga.

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

Fin spiseplass i sone mellom kjøkken og stove.

Bad:

Badet ligg i fin tilknytning til soveromma i etasjen. Nytt dusjkabinett i 2017.

Lys innreiing med heildekkjande servant og underskap.

Wc.

Vaskerom:

Separat vaskerom med innreiing med skyllekar og oppbevaring.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Praktisk nærleik til utgang til hageområdet, med mellomgang med god skaplass.

Soverom:

Det er 4 gode soverom i bustaden.

Soveromma har fin størrelse og gode møbleringstilhøve.

Hovudsoverommet er romsleg med behageleg fargeval og praktisk skyvedørsgarderobe med spegldører.

Dei to soveromma i underetasjen ligg på kvar si side av gangen, noko som gir ein familievenleg og privat avstand mellom romma.

## Oppgraderingar:

2023:

- Fasade var måla.

2022:

- Ny drens på nord-, aust- og sørside av bustaden.
- 2019:
- Montert varmpumpe i hovudetasje.

2018:

- Skifta to ytterdører.
- Lagt varmekablar, nedstøypt under flis i gang i underetasjen.
- Ny varmpumpe i gang u.etc.

2017:

- Montert skap for rør i rør system.
- Lagt nytt "rør i rør" til kjøkken, vaskerom og utekran.
- Nytt dusjkabinett på bad.
- Skifta fleire vindauge og verandadør.
- Nytt sikringssskap og skifta ut alle faste elektriske installasjonar.
- Lagt varmematter under laminatgolv på soverom i underetasjen.
- Lagt varmekablar på stove, kjøkken og gang.

#### Overflater

Golv:

Laminat og fliser.

Veggar:

Malte plater og malt duk.

Fliser på bad.

Himling:

Malte plater og himlingsplater.

#### Beliggenheit

Sentral, attraktiv og barnevenleg beliggenheit like ved sjukehuset og høgskulen.

Sørvendt og solrikt.

Kort gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole, Voldabadet, stadion og Volda Campus Arena.

Barnehagar og daglegvarebutikk i umiddelbar nærheit.

Gangavstand til sentrum med alle servicetilbod. Ringbuss i området.

Kort veg til fint tur- og friområde ved Rotevatnet, Årneset, Elvadalen m.m.

#### Arealer

Totalt bruksareal: 170 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 143 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 27 m<sup>2</sup>
- TBA (terrasse-/balkongareal): 55 m<sup>2</sup>

Hovudetasje:

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

Underetasje:

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.

Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

#### Tilkomst

Kort og enkel tilkomst frå offentleg veg med romsleg innkøyrsløse og gardstun.

#### Parkering

Gode parkeringstilhøve med romsleg gardstun og integrert garasje like ved 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 - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater - under renovering
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Generell
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell
- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Takkonstruksjon loft
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Utvendig - Garasje
- Utvendig - Utvendig bod
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

#### Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

#### Tomt

Eigedomstomt.

893,4 kvm.

Sørvendt og solrikt tomt med fjordutsikt.

Bustaden er fint omkransa av eit velstelt og gjennomtenkt uteområde med grøn plen, prydbuskar, frukttre og solide dekorative steinmurar.

Flott lun oase på baksida av bustaden med stor og usjenert markterrasse. Rikeleg med plass til fleire sitjegrupper og sosiale lag.

Romsleg plen med plass til leikestativ, trampoline og anna utandørs aktivitet.

Tiltalende tilkomst med romsleg grusa innkøyrsløse direkte til garasje ved inngangsparti.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingsattest, datert: 03.06.1966.

Det føreligg godkjente og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse. Dette gjeld eksempelvis boder på teikningar som i dag er nytta til soverom og vaskerom, endra plassering på ytterdør og soverom som no er nytta som tv-stove.

Endra planløyisingar 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 sjølvveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

#### Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.

Luft til luft varmpumper i entré og stove.

Peisomn på stove.

Varmekablar på stove, kjøkken og gang.

Varmematter under laminatgolv på soverom i underetasjen.

Energikarakter: D

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 250 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

106 250,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 357 340,- Totalpris inkl. omkostninger

#### Kommunale avgifter

Kr. 11 533,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 6 510,-. 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 Landkreditt Forsikring AS med polisnr. 37878774.

#### Regulering

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

#### Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

#### 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 avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Løsøre og tilbehør

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

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

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

### Overtagelse

Etter avtale.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### Budgivning

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

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

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

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

### Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

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

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til 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 Stian Fagervoll Meek.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Kårstadvegen 19.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 201 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260136.

**Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon: 1,5 % av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.

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

## Kårstadvegen 19

Nabolaget Røyslid - vurdert av 33 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Kårstadvegen Høgskulen Linje 338, 340, 341	3 min	0.2 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	9 min	
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min	

### Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	5 min	0.5 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	21 min	1.7 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	7 min	0.7 km
Volda videregående skule 490 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km

### Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	6 min
Recharge Kiwi Volda	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

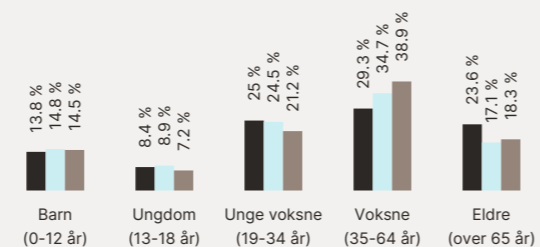


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	1 min	0.1 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...) 29 barn	3 min	0.3 km
Oppigarden barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min	0.7 km

### Dagligvare

Spar Volda	1 min
Kiwi Volda	7 min

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået  
Lite støynivå 94/100

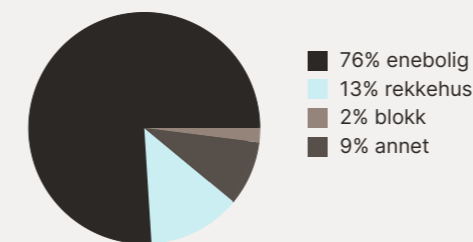


Trafikk  
Lite trafikk 90/100

### Sport

Øyra skule Ballspill	5 min	0.4 km
Volda lærerhøgskule Ballspill, fotball, friidrett	5 min	0.5 km
InterPadel Voldahallen	9 min	
Innersvingen avd. Volda	12 min	

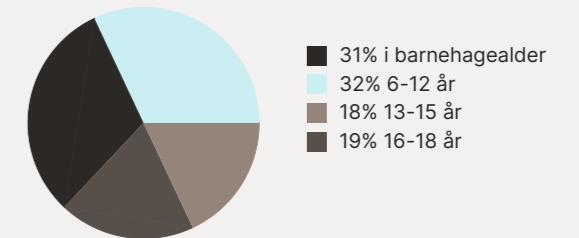
### Boligmasse



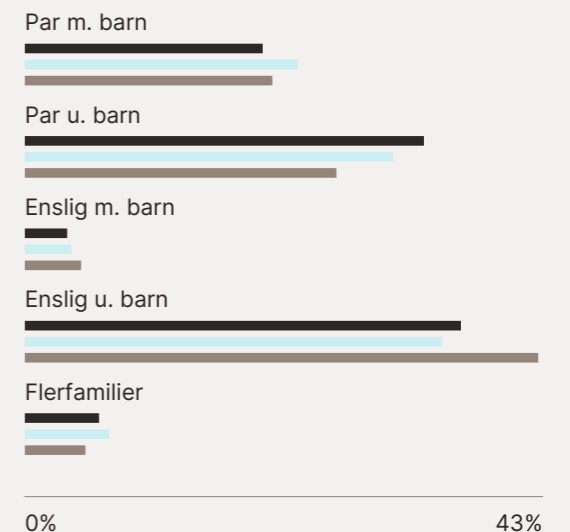
### Varer/Tjenester

Spinneriet	12 min
Møre apotek Volda	8 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

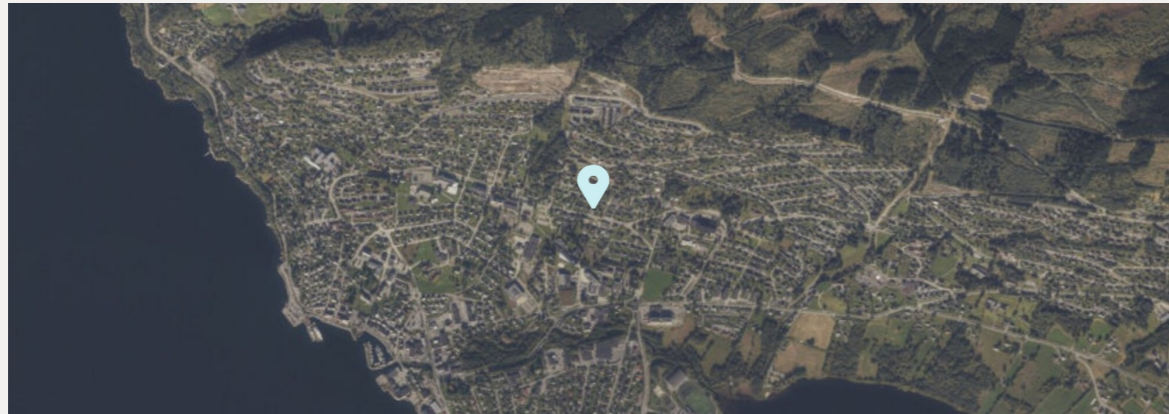


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



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

# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Kårstadvegen 19, 6103 VOLDA
- VOLDA kommune
- # gnr. 19, bnr. 201

## Markedsverdi

**4 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026    Rapportdato: 29.05.2026    Oppdragsnr.: 21552-1298    Eiendomsverdi ref nr: GB2095

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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

*Karl Anders Bjørdal*

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan plan i Røyslida i Volda. Det er garasje, bod, veranda og platting i tilknytning til boligen.

Boligen har fått betydelige oppgraderinger i åra etter 2017, nevner her blant anna ny el.installasjon og fornying av en stor andel av boligens overflater. De ferdigstilte areala fremstår tidsriktige. Det gjenstår noe arbeid i forbindelse med oppussing.

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

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

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

### Enebolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekkning med lakkerte metallpanner, lagt på lekter over folie/membran-tekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Del over stue har skrå himling. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malt panel. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn for feier i metall. Snøfangere i metall. Nedløpsrør er i hovedsak ført ned i grunnen, og i følge eier leda videre i egne plastrør separat fra drenerør, til kumme på nedsida av boligen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak nyere malte trevinduer med isolerglass, der flere er skifta etter 2017. Enkelte eldre malte trevindu med isolerglass, som i stue mot sør. Plast/PVC-vindu kjellergang. Der gjenstår noen malte trevindu med kobla glass fra byggeår.

Boligen har malte ytterdører og malt altandør, med isolerglass.

Terrassen er oppbygd med punktfundamenter, dels innfesting mot boligens yttervegg, videre er det bjelkelag i trekonstruksjon med terrassebordsgulv. Sittebenk og levegg i trekonstruksjon. Konstruksjonene er i ubehandla impregnert materiale.

Tilknytt stua er det veranda med betongplate. Fliser på gulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

Boligen har betongtrapp til vaskeromsinngang i hovedetasje.

Det er garasje i tilknytning til bolig. Garasjen er med betonggulv, vegger i pussa mur, påregnelig betongplate mot bolig over (skjult bak EPS-isolasjon), . Malte tre-vindu med kobla glass. Veggventiler i metall. Vippeport i tre, med normal elde og slitasje, jf. forventa alder ca 60 år. Stikkontakt på vegg mot bolig.

Boder i kjeller, i forlengelse av bolig, dels under veranda dels under

vaskerom.

Ytre del under veranda dels med natursteinsmur, pussa mur, liggende bordkledning og flettverk. I tak er det her synlig betong. Gulvet er terrassebord. Indre del har betonggulv. Vegger av upussa mur, i taket er det synlig EPS-isolasjon, påregnelig med betongplate over. Rommet er innreda med div. hyller/oppheng befaringsdagen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Laminatgulv og flis
  - Vegger med malte plater, malt mur.
  - Himlinger/innvendige tak med malte plater og himlingsplater.
- I kjeller er det teknisk rom og tilleggende bod som gjenstår arbeid på.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere påregnelig av trebjelkelag og betongplate. I kjeller er det parti av tilfarergulv på soverom mot øst (lekter/plater på betonggulv).

Peis med innsats i stue. Pipe i følge byggetegninger avslutta på betongplate. Sotluke i innredning på vaskerom.

Boligen har malt tretrapp. Teppe på trinn. Rekkverk med stående spiler.

Innvendig har boligen i hovedsak malte glatte dører, kombinasjon av nyere og eldre dører. Skyvedør med glass mellom tv-stue og gang.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad hovedetasje med høy alder. Det er belegg på gulv, med oppbrett. Fliser og malte plater vegg. Nyere dusjkabinett(jf. egenerklæringskjema). Gulvmontert toalett. Servantinnredning. Speilskap m/overlys. Veggmontert varmekilde. Veggventil.

Vaskerom:

Vaskerommet i hovedetasje påregnelig med høy alder. Malt belegg el. lignende på gulvet, vegger og tak med malte plater. Parti av vegger over våtsone ved vask med laminatplate. Innreda med/plass for benkeinnredning(deler av tidligere kjøkkeninnredning jf. eier), opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonsåpning gavlvegg.

Bad kjeller:

Bad i kjeller påregnelig fra byggeår, badet er med unntak av toalett, frakobla tekniske installasjoner og ute av bruk befaringsdagen. Badet har betonggulv, dels med beleggsfliser, vegger er av mur, dels med tapet. I tak er det malte plater.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vaskekum. Laminatplater på vegg mellom benkeplater og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i en kombinasjon av kobber og plast(rør-i-rør), der det er etablert nytt fordelingskapp for rør-i-rør i teknisk

## Beskrivelse av eiendommen

rom kjeller. Per i dag er det i følge eier kjøkkenet, vaskerommet og ei utekran som er forsynt med plastrør. Stoppekran er plassert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av støpejern. og plast.

Boligen har i utgangspunktet naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Boligen har luft-til-luft varmepumper montert i trapperom hovedetasje og i entre kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser om at det er lagt trekkerør for nettverkskabler til soveromma i kjeller og stue i hovedetasje.

I følge eier er all el.installasjon ny etter 2017. Det er automatsikringer i sikringskap i kjeller. Inntaksskap på baksida av huset. Anlegget har i hovedsak skjult kabling. Stikkontakter og punktbelysning, innfelt belysning i deler av boligen. Nedstøpt varmekabel i entre, jf. eier. Varmekabler lagt i plater med spor, unde gulv i stue og kjøkken, jf. eier. Enkelte rom har varmemefolie av type med ferdig montert støpsel. Det gjenstår å installere el.installasjon i enkelte rom, jf. også nevnt under egne punkt (eksempelvis teknisk rom, bad kjeller)

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Den fornya dreneringa fra 2022 er i følge eier etablert fra østside av betongtrapp på nordside, videre under terrasse langs bakvegg, rundt østre hjørne, videre sørover rundt sørøstre hjørne, der grensesnitt mot eldre del er ved innhuk ved utedel varmepumpe. Dreneringen er lagt ned til fundament, med grunnmursplast, singel og drenerør. Grunnmursplast avslutta i topp med avslutningslist. Den nyere delen av dreneringa er ført i rør til steinsatt fylling mot kommunal vei. Eldre gjenstående del av drenering har ifølge eier ingen drenerør, kun steinsatt mo grunnmur, basert på det som var synlig når han fornya. Det er etablert oppstikk på nordside, for kamerainspeksjon og mulig spyling i begge retninger.

Grunnmuren er utvendig pussa og malt. I bod er det upussa betongstein.

På tomta er det flere forstøtningsmurer/kanter er av naturstein, enkel utførelse. Betongmur i bakkant. Dels betongmur mot kommunal vei.

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

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og med ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) jf. plastslange ved inntak, alderen er ikke kjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist røykvarslere, eier opplyser at det er kjøpt inn nye brannslukkere etter avvik etter tilsyn fra Volda kommune.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegningskontrollen er overordna, men har avdekt at det er gjort flere endringer fra byggemeldte tegninger, der noen av endringene vil være søknadspliktige etter dagens regelverk. Eksempel:

- Rom som på byggemeldte tegninger er boder, er ominnreda/tatt i bruk til soverom og vaskerom
- Hybel er nå soverom inkludert i resten av hoveddel
- Ytterdør kjeller endra fra sørfasade til innhuk mot vest

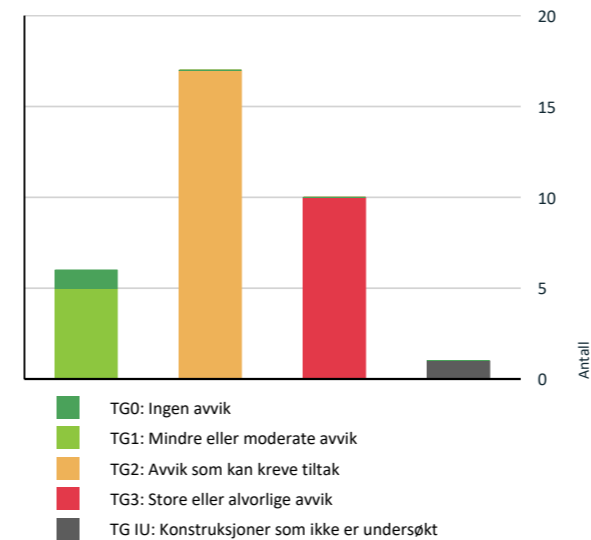
Det er videre gjort endringer, som normalt sett ikke er søknadspliktige. Eksempel:

- Åpna opp mellom stue og kjøkken, videre mot gang v/trapp
- Åpna opp mellom stue/kjøkken, og tidligere soverom, nå tv-stue.

Når det gjelder konstruksjoner på tomta som uteplasser, forstøtningsmurer, paviljong, trapper etc er det IKKE foretatt nærmere undersøkelser hvorvidt noen av disse krever byggemelding og om dette er gjort.

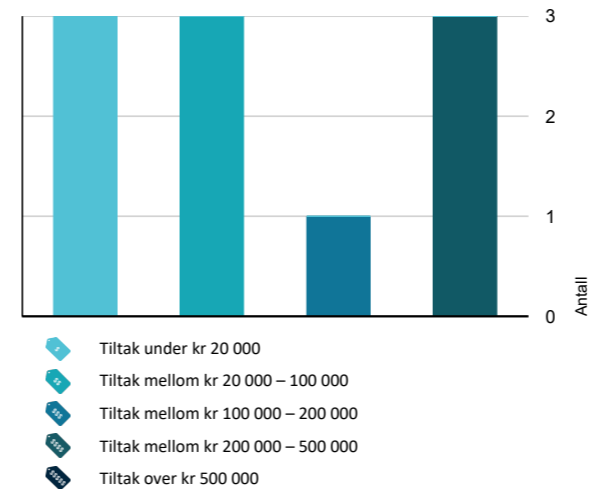
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK




! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer










[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater - under renovering</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Terrenghold</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Vaskerom &gt; Generell</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad &gt; Generell</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Kjeller &gt; Bad &gt; Generell</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
 <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Vaskerom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
 <b>Utvendig &gt; Takteking</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Garasje</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Utvendig bod</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terrenghold</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmt vannstank</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktisikring og drenering</b> <a href="#">Gå til side</a>

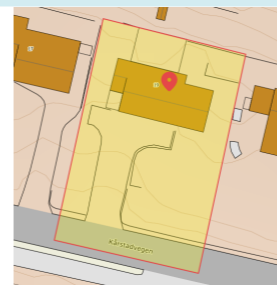
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; Hovedetasje &gt; Stue/kjøkken &gt; Overflater og innredning</b> <a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; Kjeller &gt; Bad &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b> <a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
  -  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  -  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
  -  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
  -  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
  -  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  -  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Jf. eieropplysninger. Tegninger er fra 1964 og 1965, innflyttingsattest datert 03.06.1966

**Anvendelse**  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

2023	Vedlikehold	Malt boligen, egeninnsats. Jf. egenerklæringsskjema
2023	Modernisering	Nytt inntaksskap elektrisitet, luftspenn fjerna, jf. egenerklæringsskjema og opplysninger gitt på befarings.
2022	Vedlikehold	Fornya drenering langs nordside, østside og deler av sørside, egeninnsats jf. egenerklæringsskjema og opplysninger gitt på befarings.
2019	Modernisering	Varmepumpe montert hovedetasje, Jf. egenerklæringsskjema
2018	Vedlikehold	Skifta to ytterdører, egeninnsats. Jf egenerklæringsskjema
2018	Modernisering	Lagt varmekabler nedstøpt under flis i gang kjeller, Jf. egenerklæringsskjema
2018	Modernisering	Varmepumpe montert kjellergang, Jf. egenerklæringsskjema
2017	Modernisering	Montert skap for rør-i-rør system. Lagt opp nytt tilvann til kjøkken, vaskerom og utekran. Jf egenerklæringsskjema
2017	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett, egeninnsats. Jf egenerklæringsskjema
2017	Vedlikehold	Skifta flere vindu, samt verandadør, egeninnsats. Jf egenerklæringsskjema
2017	Modernisering	Ny varmtvannstank og motnering av rørskap, montert i kjeller. Jf. egenerklæringsskjema.
2017	Modernisering	Montert nytt sikringskapp i tekniskrom i kjeller, alle faste elektriske innstallasjoner bytta ut, jf. egenerklæringsskjema.
2017	Modernisering	Montert elektriske veggvifter, "romventilatorer" på 3 soverom. jf. egenerklæringsskjema og opplysninger gitt på befarings.
2017	Modernisering	Lagt elektriske varmematter under laminatgulv på soverom i kjeller, egeninnsats jf. jf. egenerklæringsskjema og opplysninger gitt på befarings.
2017	Modernisering	Lagt varmekabler i stue, kjøkken og gang, Lamiflex gulvsystem, Jf. egenerklæringsskjema

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Boligen har takteking med lakkerte metallpanner, lagt på lekter over folie/membran-teking. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot.

Takteking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

## Tilstandsrapport

Taktekking er i tidligere salgsoppgave 2017 anslått til å være ca 20 år, ikke dokumentert. Undertak m/takro og folie-tekking påregnelig fra eller nærme byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er påvist en del rustflekker på taktekingen.
- Taktekking på nordøstre del ført utover opprinnelig takutstikk.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres overflatebehandling av rustflekker for å hindre videre korrosjon og forlenge takets levetid.

Taktekkingens utstikk på nordøstre del bør vurderes nærmere for å sikre at utførelsen ikke medfører økt risiko for lekkasjer eller skader på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og ytterligere skader på tak og undertak.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipeledning i metall. Stigetrinn for feier i metall. Snøfangere i metall. Nedløpsrør er i hovedsak ført ned i grunnen, og i følge eier leda videre i egne plastrør separat fra drenerør, til kumme på nedsida av boligen. Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Stedvis frostspreng i nedløpsrør.
- Noen avrivde rennekroker på baksiden.
- Korrosjonsflekker på pipeledning.
- Takrenne nordøst er klosset ut (se også takteking), og utførelsen er ikke fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Avrivde rennekroker må utbedres for å sikre at takrennene fungerer som forutsatt, og for å unngå skader på fasade og grunnmur.

Korrosjonsflekker på pipeledning bør utbedres for å forhindre videre rustdannelse og potensiell lekkasje.

Takrennen på nordøstsiden bør monteres på nytt etter fagmessige prinsipper for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdelen vil trenge vedlikehold i nær framtid på grunn av alder og påviste avvik.

## Tilstandsrapport



Korrosjon pipebeslag



Enkelte avrivde rennekroker



Frostspreng nedløpsrør



Takrenne på klosser

### ! TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Boligens bordkledning er med kort avstand til terreng/underliggende flate, det er bygd plattning inn til vegg.
- Enkelte deler av kledningen har ikke tilstrekkelig lufting og/eller mangler tilstrekkelig sikring mot mus.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
  - Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør sørges for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/plattning for å unngå oppsug av fukt, da utilstrekkelig avstand øker risikoen for fukt- og råteskader.

Lufting på stående kledning fra denne perioden er ikke som på dagens kledninger, og vil kunne være mer utsatt for fukt/råteskader.

Det bør også monteres musebånd eller annen sikring mot skadedyr for å forhindre at mus kommer inn i konstruksjonen.

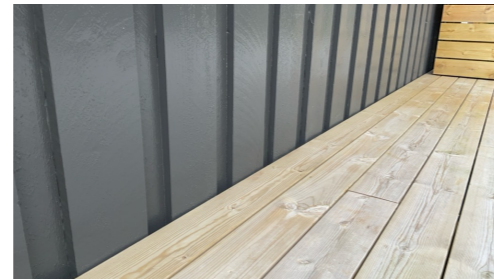
Kostnadsestimatet gjelder kun for utbedring av de delene med tilstandsgrad 3; skifte av råteskadet bord, utskifting av all kledning vil medføre et høyere kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Gavl vest, råte i bordkledning



Platting bygd inntil kledning



Nordvegg

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Del over stue har skrå himling. Det er lagt ut gulv i midtre del mot øst. Lufteventiler på begge gavler. Taktro er av trebord. Eier opplyser å ha lagt plast i deler av himlingen, gjelder delen som er lektet ned. Det er nyere loftstrapp.

Deler av taket er ikke mulig å besiktige annet enn fra etasjen under.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis er noe isolasjon fjernet.

Det er observert frostsprengte taknedløp, som kan være et tegn til varmegjennomgang og mangelfull lufting av takflate.

Det er ikke observert dampsperrer i konstruksjonen fra byggeår. Det er lagt forhudningspapp, noe som ikke er uvanlig med tanke på byggeåret, men dette gir ikke tilstrekkelig fuktsikring mot kaldloft slik dagens konstruksjoner gjør. Nevner her også ettermontering av innfelt belysning, i følge eier er imidlertid denne lagt fagmessig i spotkasser og i areal der det er lagt dampsperre mot kaldloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forbedring av lufting og ventilering av sjiktet mellom folietekking og takplater er ikke gjennomførbart før omlegging av tak.

Etterisolering av kaldloft vil redusere varmegjennomgang. Forbedring av lufting av kaldloftet med luftinnslipp ved raft og større ventiler i gavler kan også bidra til bedre utlufting.

Manglende dampsperre i kombinasjon med endret bruksmønster for boligen kan føre til økt risiko for at fuktig inneluft havner på kaldloft, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det anbefales å undersøke nærmere og utbedre ventilasjonsforholdene, samt vurdere tiltak for bedre fuktsikring, for å unngå fremtidige skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

### TG 1 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malt panel. For avslutning takrenne nordøst mot takutstikk, se eget punkt

### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak nyere malte trevinduer med isolerglass, der flere er skifta etter 2017. Enkelte eldre malte trevindu med isolerglass, som i stue mot sør.

Plast/PVC-vindu kjellergang.

Der gjenstår noen malte trevindu med kobla glass fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Enkelte vinduer har høy alder, slike vindu vil ha forhøya risiko for mellom anna punktering, som avhengig av lysforhold etc kan være vanskelig å se., samt utsatt for kaldtrekk og varmetap.

• Enkelte vindu med avvik på innsettsdetaljer som gliper mot dekkbord/listverk, kontakt mellom trevirke og beslag,

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

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

Kostnadsestimat gjelder utbedring av påvist avvik med tilstandsgrad 3; skifte av fukt/råteskadde vindu.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskerom hovedetasje, tegn til fukt/råte i kobling, utvendig med løsna kitt, Glippe mellom trebord og vindu



værslitasje etc.



Manglende fall på beslag, listverk i glattkant



Punktert stuevindu

## Tilstandsrapport

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører og malt altandør, med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under vaskeromsdør, hoveddør eller verandadør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under vaskeromsdør, hoveddør og verandadør for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dører og tilstøtende bygningsdeler.



Vaskeromsdør - ikke beslag under



Hovedinngang - ikke beslag under



Hovedinngang, utvendig listverk

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

#### Beskrivelse

Terrassen er oppbygd med punktfundamenter, dels innfesting mot boligens yttervegg, videre er det bjelkelag i trekonstruksjon med terrassebordsgulv. Sittebenk og levegg i trekonstruksjon. Konstruksjonene er i ubehandla impregneret materiale.

Tilknytt stua er det veranda med betongplate. Fliser på gulv. Rakkverk i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trekonstruksjoner er montert mot eller nær terreng, hvor jord ligger inntil enkelte av konstruksjonene.
- Det er lagt presenning eller lignende under terrassebord over "tunnel" for robotklipper. På befaringsdagen ble det observert dammer på presenningen.
- Værslitte og dels fukt-/råteskadde deler av verandarekkverket er overmalt.
- Det er enkelte sprekker i fliser, noen med bomlyd og tegn til at de er i ferd med å løsne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Trekonstruksjoner som er montert mot eller nær terreng bør utbedres for å hindre fukt- og råteskader, da kontakt med jord øker risikoen for skader på konstruksjonen.

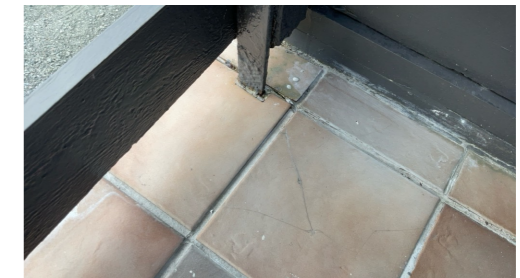
Presenning under terrassebord bør fjernes eller erstattes med en løsning som sikrer tilstrekkelig drenering, for å unngå vannansamling og påfølgende fuktskader.

Værslitte og fukt-/råteskadde deler av verandarekkverket bør skiftes ut, råteskade i rekkverk kan medføre svekket sikkerhet.

Sprekker i fliser og fliser med bomlyd bør utbedres eller skiftes, for å forhindre videre skade og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen under.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3 utbedring av påvist råteskade i rekkverk på veranda sør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har betongtrapp til vaskeromsinngang i hovedetasje, med normal elde og slitasje jf. byggeår.



### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

• Et vindu/vindusutsparring er blenda med malt plate og bord.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke utførelsen av blendingen, og eventuelt utbedre med mer varig og tett løsning for redusere risiko for fuktinntrenging.

Mangelfull blending kan føre til økt risiko for råte og fuktskader



### ! TG 2 Garasje

#### Beskrivelse

Det er garasje i tilknytning til bolig. Garasjen er med betonggulv, vegger i pussa mur, påregnelig betongplate mot bolig over (skjult bak EPS-isolasjon), . Malte tre-vindu med kobla glass. Veggventiler i metall. Vippeport i tre, med normal elde og slitasje, jf. forventet alder ca 60 år. Stikkontakt på vegg mot bolig.

Besiktigelse begrensa på grunn av lagring av innbo etc i forbindelse med flytteprosess.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Garasjen har opprinnelig hatt lysinnslipp via vindu mot nord, disse vindua er i dag under terrasse.
- Det er ei luke/døråpning til bolig, begrensa innsyn, men tegn til at det er isolert i åpninga. Festa med enkel krok.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpningen mot boligen bør undersøkes nærmere og sikres forsvarlig for å unngå unødig varmetap, redusere risikoen for inntrengning av skadedyr, samt ivareta tilstrekkelig brannsikkerhet mellom garasje og bolig.

Konsekvensen av mangelfull isolering og enkel låsing kan være varmetap, økt risiko for fukt og redusert brannsikkerhet mellom garasje og bolig.



### ! TG 2 Utvendig bod

#### Beskrivelse

Boder i kjeller, i forlengelse av bolig, dels under veranda dels under vaskerom.

Ytre del under veranda dels med natursteinsmur, pussa mur, liggende bordkledning og flettverk. I tak er det her synlig betong. Gulvet er terrassebord.

Inndre del har betonggulv. Vegger av upussa mur, i taket er det synlig EPS-isolasjon, påregnelig med betongplate over. Rommet er innreda med div.

## Tilstandsrapport

hyller/oppheg befaringsdagen.

Bodene har ikke el. installasjon.

Besiktigelse av bodene er begrensa på grunn av lagring av innbo og gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Avflassing og synlig armering i den ytre delen.
- Skade på dør mellom delene.
- Uferdig overgang mellom bodene.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres avflassing og synlig armering i den ytre delen for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for korrosjon på armeringen.

Skade på dør mellom delene bør repareres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Uferdig overgang mellom bodene bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon, og for å redusere risiko for fuktinntrengning og skadedyr.

Det anbefales å undersøke bodene nærmere når alt lagret materiale er fjernet, da begrenset tilgang kan ha medført at ikke alle forhold er avdekket. Standard- og kvalitetskrav til slike boder vil variere etter bruksområde, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra ønsket bruk.



Skade dør, overgang mellom delene



Synlig armering

### INNVEDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Laminatgulv og flis
- Vegger med malte plater, malt mur.
- Himlinger/innvendige tak med malte plater og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har i hovedsak normal slitasje (tilstandsgrad 1), men det er også avvik som eksempelvis:

- Enkelte gjenstående arbeid
- Enkelte synlige skader

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe utbedringer og ferdigstilling av arbeid må regnes med. En må legge til grunn lokale utbedringer, eksempelvis vil ikke skifte av et nyere laminatgulv på grunn av et sagespor (jf. bilde) ikke være kostnadssvarende.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk.

## Tilstandsrapport



Sagespor i lamiantgulv



Stedvis gjenstående arbeid



Stedvis gjenstående arbeid

### TG 3 Overflater - under renovering

#### Beskrivelse

I kjeller er det teknisk rom og tilliggende bod som gjenstår arbeid på.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I teknisk rom gjenstår mellom anna kledning av vegger og tak, samt gulvbelegg, el.installasjon og belysning. I følge eier har dette blitt påventa på grunn av planer om renovering bad og vaskerom.
- Tilliggende bod-del av gangen nede gjenstår mellom anna kledning av vegg og himling/bjelkelag. I følge eier har dette blitt påventea på grunn av planer om renovering bad kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeid med kledning av vegger, tak og gulvbelegg, samt el-installasjon og belysning i teknisk rom og bod bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Manglende ferdigstilling medfører i hovedsak redusert brukbarhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

I kjeller er det parti av tilfarergulv på soverom mot øst (lekter/plater på betonggulv). Dette er en konstruksjon med forhøya risiko for skjulte feil og mangler.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- 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.

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

Stikkprøvemålinger høydeforskjeller i mm for etasjeskille/gulv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Tv-stue hovedetasje	12	17
Hovedsoverom hovedetasje	12	14
Soverom vest/mot garasje kjeller	13	16
Gang øst kjeller	6	8

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Peis med innsats i stue. Pipe i følge byggetegninger avslutta på betongplate. Sotluke i innredning på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik/anmerkning etter tilsyn 06.05.2026, se eget dokument fra Volda kommune i kommunal informasjon/ "Meglerpakke".

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved eventuell utstrømming av glør eller aske fra sotluken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

I kjelleren er romma i bakre del med flis, laminat og betonggulv. Et av romma i fremre del med nyere tilfarergulv jf. eier. Veggene i bakre del kledd med plater, dels synlig mur, dels åpent bindingsverk og dels isolert og plastkledd bindingsverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I bunnsvill/trevirke i teknisk rom er det målt ca 16% fuktkvotepercent.
- I bod-del av gang, vedsiden av teknisk rom, er det plast over isolert bindingsverk, i bunnsvill er det målt 17%, misfarging, dette kan være mugg.
- I soverom mot garasje er det gjennomført hulltaking og det er målt ca 15% i fuktkvotepercent dette er innenfor normalområdet.

Fuktkvotepercent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukket av vann) ved ca 30 %

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Bruk av plast i konstruksjonen på vegger under terreng er fraråda i dag, på grunn av økt risiko for utfordringer med fukt/kondens etc.

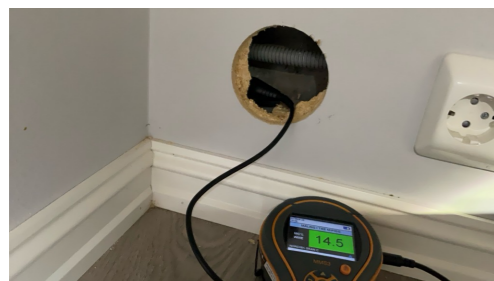
Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.



Teknisk rom



Bod-del av gang



Hulltaking i soverom ved garasje

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Teppe på trinn. Rekkverk med stående spiler. Trapper er med normal slitasje jf. høg alder.

### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen i hovedsak malte glatte dører, kombinasjon av nyere og eldre dører. Skyvedør med glass mellom tv-stue og gang.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Vaskerommet i hovedetasje påregnelig med høg alder. Malt belegg el. lignende på gulvet, vegger og tak med malte plater. Parti av vegger over våtsone ved vask med laminatplate. Innreda med/plass for benkeinnredning(deler av tidligere kjøkkeninnredning jf. eier), opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonsåpning gavlvegg, innvendig del mangler.

#### Vurdering av avvik:

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

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

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(yttervegger, konstruksjoner ved/rundt pipe etc). I våtrommet er det brukt rør-i-rør, ellers synlig rørføring.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise indikasjoner om unormale forhold.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Bad hovedetasje med høg alder. Det er belegg på gulv, med oppbrett. Fliser og malte plater vegg. Nyere dusjkabinett(jf. egenerklæringsskjema). Gulvmontert toalett. Servantinnredning. Speilskap m/overlys. Veggmontert varmekilde. Veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig, bjelkelaget er åpent rundt sluk og badegulv på underside. Det er foretatt fuktmåling, uten å påvise unormale forhold.

Det er påvist avvik på anna sjekkpunkt, rommet har høg alder, oppgradering må påregnes.

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Bad i kjeller påregnelig fra byggeår, badet er med unntak av toalett(som må etterfylles vann i vannlås) framkoble tekniske installasjoner og ute av bruk befaringsdagen. Badet har betonggulv, dels med beleggsfliser, vegger er av mur, dels med tapet. I tak er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(murte vegger).

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet er frakobla og ute av bruk, renovering må til for å ta det i bruk igjen. Se eget punkt.

### KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vaskekum. Laminatplater på vegg mellom benkeplater og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og micro.

Årstall: 2017

##### Vurdering av avvik:

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

- Noe gjenstående arbeid med sokkellister og avslutning mot tak
- Noen skuffefronter med skruenhull.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader.

Gjenstående arbeid med sokkellister og avslutning mot tak bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt kjøkken, samt forhindre oppsamling av støv og smuss.

Skruenhull i skuffefronter bør utbedres for å ivareta kjøkkenets estetikk og forhindre ytterligere slitasje.

## Tilstandsrapport



Fronter med skruenhull



Gjenstående foring mot tak



Gjenstående montering av sokkellist

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i en kombinasjon av kobber og plast(rør-i-rør), der det er etablert nytt fordelingsskap for rør-i-rør i teknisk rom kjeller. Per i dag er det i følge eier kjøkkenet, vaskerommet og ei utekran som er forsynt med plastrør. Badet i hovedetasje er med kobberrør. Bad i kjeller er frakobla vann.

Stoppekran er plassert i teknisk rom. Inntak via plastslange PEL. Eldre metallrør med stengeventil kommer også opp i gulv i dette området, antatt eldre opplegg tatt ut av bruk.

Det er synlig røropplegg under trapp, dette har i følge eier vært for varmtvannstank, som tidligere sto under trappa. I følge eier har det ingen fremtidig tiltenkt funksjon, og bør vurderes fjernet.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det henger dråpe på vannrør for servant bad ved befaring (drypplekkasje)drypplekkasje

- Det gjenstår arbeid i teknisk rom, dette medfører at det er usikkert avløpt til sluk fra rørskap(jf. åpning i gulv med røroppstikk for avløpsrør).

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

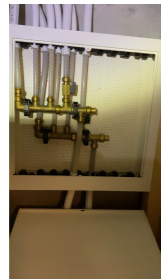
Det bør utbedres drypplekkasje på vannrør for servant på bad snarest for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen. (tilstandsgrad 3)

Arbeid i teknisk rom må ferdigstilles (se eget punkt), og det må sikres korrekt avløp til sluk fra rørskapet, i påvente av ferdigstilling av rom kan avløp fra rørskap ledes i slange til sluk. Manglende avløp kan medføre risiko for vannlekkasje og fuktskader.

Eldre røropplegg har økt risiko for plutselig svikt, med lekkasjer som potensielt resultat.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, utbedring av drypplekkasje under servant i bad hovedetasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Eier opplyser at det er lagt nytt avløpsrør i plast inntil teknisk rom, tilkobla avløpsledning på utside av boligen. Dette er ikke tatt i bruk, og er avslutta midlertidig i åpning i betonggulv i teknisk rom kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Eier opplyser at avløpsrør er normalt fungerende og ikke hatt utfordringer med dårlig avrenning eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

## Tilstandsrapport



Nytt plastavløp lagt fram til teknisk rom kjeller

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har i utgangspunktet naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator. I tre soverom har eier montert romventilator av merket "Vents". En romventilator vil i følge gitte opplysninger gi bedre luftskifte i det aktuelle rommet, men vil også kunne påvirke forhold ellers i boligen, blnt anna ved at undertrykk kan dannes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Flere ventiler fra byggeår, med skader/avvik som korrosjon utvendig del, skader, manglende innvendig del etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventiler med skader, korrosjon eller manglende deler bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom.

Løsningen med romventilatorer bør følges opp over tid for å sikre at de fungerer tilfredsstillende, da opplevelsen av funksjonalitet også vil være subjektiv.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inn klima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

### TG 1 Luft til luft varmepumpe hovedetasje

#### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i trapperom hovedetasje.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Luft til luft varmepumpe kjeller

#### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i kjeller. Eier har meldt utbedra skade på rørsolasjon på rør til-fra utedelen etter befarings, tilstandsgrad endra fra tilstandsgrad 2 til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av dette.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Eier opplyser om at det er lagt trekkerør for nettverkskabler til soveromma i kjeller og stue i hovedetasje..

## 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

I følge eier er all installasjon ny etter 2017. Det er automatsikringer i sikringsskap i kjeller. Inntaksskap på bakside av huset. Anlegget har i hovedsak skjult kabling. Stikkontakter og punktbelysning, innfelt belysning i deler av boligen. Nedstøpt varmekabel i entre, jf. eier. Varmekabler lagt i plater med spor, under gulv i stue og kjøkken, jf. eier. Enkelte rom har varmemølle av type med ferdig montert støpsel.

Det gjenstår å installere el.installasjon i enkelte rom, jf. også nevnt under egne punkt (eksempelvis teknisk rom, bad kjeller)

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Eier opplyser i egenerklæring at alt av el.installasjoner er fornya i åra etter 2017, der nytt inntak ble etablert i 2023.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Jf. opplysninger fra eier**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

- Arbeid i forbindelse med nytt inntak; 25.05.2023 Nordvest Elektro Drift AS
- Div. installasjonsarbeid som ny kurs varmpumpe stue, installasjoner i kjellergang og soverom; 30.01.2020 Nordvest Elektro Drift AS
- Div. installasjonsarbeid som varmekabler gang kjeller, kobling soverom kjeller; 08.11.2018 Nordvest Elektro Drift AS
- Div. komplettering soverom; 20.08.2018 Nordvest Elektro Drift AS
- Nytt opplegg vaskerom og vaskeromsinngang; 06.06.2018 Nordvest Elektro Drift AS
- Ny installasjon kjøkken og stuer, fornying sikringsskap; 21.02.2018 Nordvest Elektro Drift AS



# Tilstandsrapport

I følge eier er historikken på anlegget med dette komplett.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er fra eiers side opplyst at installasjonsarbeid hittil er komplette og utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Videre at varmemøller i enkelte rom, er av type som er lagt til rette for montering med egeninnsats. Avhengig av type og krav i monteringsanvisning, vil også disse medføre krav om installasjon eller vurdering av installatør.**

**Enkelte rom gjenstår installasjon, anlegget er trinnvis fornya, i følge eier gjenstår ingen eldre deler igjen. Anbefaler en utvida kontroll for å planlegge resterende arbeid, samt sikre at gulvvarmesystem er montert tilfredsstillende ihht monteringsanvisning.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Den fornya dreneringa fra 2022 er i følge eier etablert fra østside av betongtrapp på nordside, videre under terrasse langs bakvegg, rundt østre hjørne, videre sørover rundt sørøstre hjørne, der grensesnitt mot eldre del er ved innhuk ved utedel varmpumpe. Dreneringen er lagt ned til fundament, med grunnmursplast, singel og drenerør. Grunnmursplast avslutta i topp med avslutningslist. Den nyere delen av dreneringa er ført i rør til steinsatt fylling mot kommunal vei. Eldre gjenstående del av drenering har ifølge eier ingen drenerør, kun steinsatt mo grunnmurer, basert på det som var synlig når han fornya.

Det er etablert oppstikk på nordside, for kamerainspeksjon og mulig spyling i begge retninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

• Den eldre del av fuktsikring/drenering er fra byggeår. Se tekst over for grensesnitt. Fuktsikring under fundament og under betonggulv er fra byggeår.

• Det er påvist saltutslag i utvendig bod.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig pussa og malt. I bod er det upussa betongstein.

Grunnmuren har begrensa mulighet for besiktigelse.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er påvist saltutslag på innvendig side av mur i utvendige boder.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Saltutslag indikerer fuktgjennomgang i muren. Det anbefales nærmere undersøkelse av grunnmuren når boden og garasjen er tømt for innbo og lagrede materialer, for å avdekke eventuelle skader som riss eller sprekker.

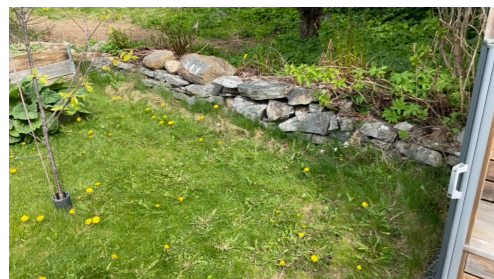
Konsekvensen av manglende undersøkelse er økt risiko for skjulte feil og mangler, samt potensiell forverring av fuktskader over tid.



### Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

På tomta er det flere forstøtningsmurer/kanter er av naturstein, enkel utførelse. Betongmur i bakkant. Dels betongmur mot kommunal vei.



### TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklimate og kostnader for reparasjon.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3 og legger til grunn enkle men funksjonelle løsninger som renne i overflate eller lignende, som leder overflatevann bort fra å komme ned mot boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og med ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) jf. plastslange ved inntak, alderen er ikke kjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er påvist røykvarslere, eier opplyser at det er kjøpt inn nye brannslukkere etter avvik etter tilsyn fra Volda kommune.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



## Tilstandsrapport

- Det er observert takgjennomføring for avkast ventilasjon kjøkken, påregnelig med materiale av som inneholder asbest.
- "Tunellen" for plenklipper er et forhold en må være obs på, med tanke på barns sikkerhet.
- Det er påvist EPS/Brennbar isolasjon i garasjetak og tak utvendig bod.
- Varmtvannstank er kobla til ved hjelp av stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.
- Anbefaler montere rekkverk eller annen sikring/hånløper på utvendig trapp.
- Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på området ved hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.
- Manglende håndløper, åpninger i rekkverk innvendig trapp og lavere rekkverk innvendig trapp enn dagens krav, medfører redusert personsikkerhet og risiko for at personer/barn kan sette seg fast.
- Lavere høyde og større åpninger i rekkverk på utvendig altan medfører redusert sikkerhet og økt risiko for at personer/barn kan sette seg fast.
- Anbefaler varsomhet ved behandling av eldre bygningsmateriale som kan inneholde asbest, da dette er helseskadelig, det finnes egne råd og veiledninger for risikoreducerende tiltak.
- Barn kan ta seg inn i "tunell" under terrasse, og potensielt sette seg fast. Tunell bør sikres mot sidekanter slik en krypbar tunell (også for voksne) gjenstår.
- Brennbar isolasjon må dekkes til for å redusere risiko for brann og utvikling av gasser ved en eventuell antenning.
- I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstank, dette er et krav som har kom for å redusere risiko for varmeutvikling/brann. Anbefaler endring til fast tilkobling.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>

Enebolig: Stue/kjøkken, TV-stue, Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Teknisk rom, Kott, Garasje, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 250 000

### Konklusjon markedsverdi

4 250 000

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lindevegen 19 ,6103 VOLDA 144 m <sup>2</sup> 1999 5 sov	20-05-2025	5 800 000	<b>5 450 000</b>		5 450 000	<b>37 847</b>
2 Kårstadvegen 21 ,6103 VOLDA 186 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	06-05-2025	5 250 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>23 810</b>
3 Einebakken 18 ,6103 VOLDA 194 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	27-10-2024	4 600 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>23 500</b>
4 Kårstadvegen 17 ,6103 VOLDA 155 m <sup>2</sup> 1962 6 sov	17-08-2022	3 600 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>23 226</b>
5 Vevendelvegen 26 ,6102 VOLDA 144 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	14-01-2026	4 490 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>22 680</b>
6 Øvrevegen 17 ,6102 VOLDA 177 m <sup>2</sup> 1965 6 sov	12-01-2026	3 500 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>21 782</b>
7 Skogane 8 ,6103 VOLDA 236 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	13-01-2026	4 200 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>18 220</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	18 000
Renovasjon, stipulert	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 250 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

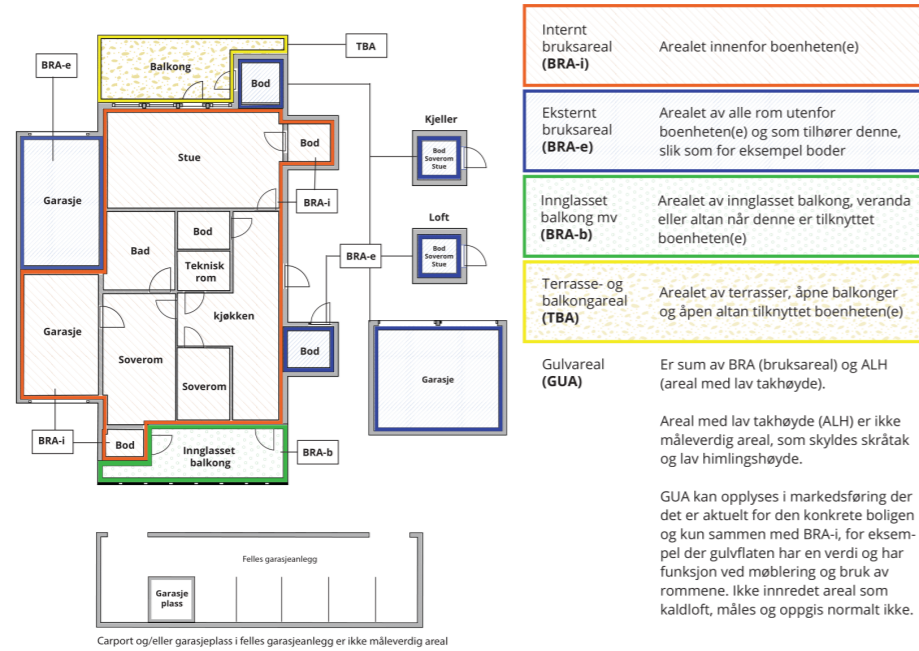
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	90			90	55
Kjeller	53	27		80	
<b>SUM</b>	<b>143</b>	<b>27</b>			<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, tv-stue, vindfang, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Entré, soverom, gang, bad, teknisk rom, soverom 2, kott	Garasje, bod, bod 2	

## Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda og plattning. Ytre/sørørlige del av bodareal mot vest i kjeller, er ikke vurdert som måleverdig bruksareal BRA-e på grunn av dels åpent mot det fri/uklart skille. Dette arealet (under tak) er ca 5 m<sup>2</sup>.

Takhøgder i boligens kjeller varierer, stikkprøvemål 2,2-2,26 m. Takhøgder i hovedetasje varierer og er dels med skrådd himling. Stikkprøvemålinger fra ca 2,14-2,42 i rom med flat himling. I areal med skrå himling fra ca 2,1- ca 3 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Tegningskontrollen er overordna, men har avdekt at det er gjort flere endringer fra byggemeldte tegninger, der noen av endringene vil være søknadspliktige etter dagens regelverk.

Eksempel:

- Rom som på byggemeldte tegninger er boder, er ominnreda/tatt i bruk til soverom og vaskerom
- Hybel er nå soverom inkludert i resten av hoveddel
- Ytterdør kjeller endra fra sørfasade til innhuk mot vest

Det er videre gjort endringer, som normalt sett ikke er søknadspliktige. Eksempel:

- Åpna opp mellom stue og kjøkken, videre mot gang v/trapp
- Åpna opp mellom stue/kjøkken, og tidligere soverom, nå tv-stue.

Når det gjelder konstruksjoner på tomte som uteplasser, forstøtningsmurer, paviljong, trapper etc er det IKKE foretatt nærmere undersøkelser hvorvidt noen av disse krever byggemelding og om dette er gjort.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Installasjonsarbeid knytt til nytt sikringskap, jf. oversikt fra eier.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Jf. overordna tegningskontroll, for en avklaring anbefales det dialog med kommunen om hva som eventuelt må søkes bruksendring på.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Stian Fagervoll Meek	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	201		0	893.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kårstadvegen 19

#### Hjemmelshaver

Meek Stian Fagervoll

#### Kommentar

Deler av tomtearealet går med til veigrunn for "Kårstadvegen", planopplysninger fra Volda kommune opplyser om 111 m2 til kjørevei.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig med sentral plassering nært Volda sjukehus, Høgskulen i Volda, barnehage, barneskole og matvarebutikk i kort gåavstand. I noe lenger gåavstand Volda Videregående skole og Volda ungdomsskole.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

#### 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. Reguleringsplan Myrane, planid 1956001 for oppslag. Formål: Boliger

#### Om tomten

Tomt i skrånende terreng opparbeida med grusa tun/innkjøring, forstøtningsmurer, plen, treplattung, noe beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	11	Nei
Opplysninger fra rekvirent		Muntlige opplysninger gitt under befaring	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon/"Meglerpakke"		Dokumenter gjennomgått nevnt under	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike dateringer, men nevnt innlevert 12.06.1964, 12.08.64 og 12.05.65 (div. endringer altan o.a.)	Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	26.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart- og rapport	18.05.2026		Ikke gjennomgått	6	Nei
Planopplysninger, Volda kommune	18.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	18.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr, Volda kommune	18.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Innflyttingsattest	03.06.1966	(kopi/ikke signert)	Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Status vann og avløp	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	18.05.2026	Anmerking foreligger etter tilsyn 06.05.26	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 brukeren 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## 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 tilstandsrapport 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 slitasjegrade: 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.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB2095>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## Egenerklæring

Kårstadvegen 19, 6103 VOLDA

15 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kårstadvegen 19	Kårstadvegen 19	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Budd der fra høsten 2017.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 37878774

### Informasjon om selger

Selger

Meek, Stian Fagervoll

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstill  
2017
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montert skap for rør i rør system. Lagt nytt "rør i rør" til kjøkken, vaskerom og utekran.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
ØB Rør AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei
- 2.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 2.2.2 Årstill  
2017
- 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Monterte dusjkabinett på bad sjølv.

## Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstill  
2017

Side 2



- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Skifta fleire vindu og verandador.
- 4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.2.2 Årstill  
2018
- 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Skifta to ytterdører.
- 4.3.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.3.2 Årstill  
2023
- 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Mala huset utvendig

## Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 8.1.2 Årstill  
2022
- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Har sjølv lagt ny drens på oppside (nord), austside og sørside av huset.
- 8.2.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

8.2.2 **Arstall**  
2017

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Flytta varmtvannstank til teknisk rom i kjellar, samt sett opp skap for "ror i rør".

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
ØB RØR

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

8.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.3.2 **Arstall**  
2017

8.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Flytta varmtvannstank til teknisk rom i kjellar, samt sett opp skal for "ror i rør".

8.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
ØB Rør AS

8.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

8.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.4.2 **Arstall**  
2017

8.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Sett opp nytt sikringskap i tekniskrom i kjellar, alle faste elektriske innstallasjonar bytta ut.

8.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Nordvest Elektro

8.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Elektrisitet

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



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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Arstall**  
2017

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alle gamle kontakter, ledningar, sikringskap, altså alt gammalt elektrisk vart fjerna. Nye trekkeror med ledningar, nye kontakter, nytt sikringskap med nye sikringar innstallert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Nordvest Elektro

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

10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2 **Arstall**  
2023

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Linja la ny inntakskabel for straum fram til huset. Nordvest Elektro monterte skap med inntakssikringar utvendig, samt kobla kabel mellom utvendig og innvendig sikringskap.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Linja og Norvest Elektro

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

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Arstall**  
2017



- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montert fordelingskap for vatn og lagt "ror i rør" til kjøkken og vaskerom, samt til utekran.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 ØB Rør AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**  
 2017
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Har sjølv montert ventilator med motor på tre soverom.
- 16.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.2.2 **Årstall**  
 2017
- 16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Har sjølv lagt varmematter under laminatgolv på soverom i kjellar.
- 16.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.3.2 **Årstall**  
 2017
- 16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært



- 16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt varmekabler i stove, kjøkken og gang, Lamiflex gulvsystem.
- 16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Nordvest Elektro
- 16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 16.4.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.4.2 **Årstall**  
 2018
- 16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt varmekabel, nedstøpt under flis i gang i kjellar.
- 16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Nordvest Elektro
- 16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 16.5.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.5.2 **Årstall**  
 2018
- 16.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montør frå OBS Bygg monterte varmepumpe i kjellargang
- 16.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 OBS BYGG
- 16.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 16.6.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.6.2 **Årstall**  
 2019
- 16.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montør frå OBS BYGG monterte varmepumpe i 1. etg.
- 16.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 OBS BYGG
- 16.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei



### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 sjanse 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 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 55946955

## Egenerklæringsskjema

Name: **Stian Fagervoll Meek**      Date: **2026-05-15**

Identification

 Stian Fagervoll Meek

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Stian Fagervoll Meek	15/05-2026 13:52:44	BankID OIDC High
----------------------	------------------------	---------------------



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** 196260136

**Adresse:** Kårstadvegen 19, 6103 VOLDA

**Betegnelse:** GNR 19, BNR 201 i Volda kommune

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

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 28.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET  
PARTNERS**

 kragseteigedom.no