Elvegata 14 B

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Elvegata 14 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Plantegning

44

Om eigedomen

51

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Elvegata 14 B

Ei lys og luftig leilegheit med sentral og god beliggenheit i triveleg buområde sentralt i Volda, like ved populært turområde.

Leilegheita har god planløysing og livsløpsstandard med: entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stove med utgang til fin overbygd og sørvendt veranda. Open planløysing med god takhøgde og store vindaugsflater gjev ei luftig og behageleg romkjensle og flott utsyn mot naturen ikring. Romsleg sportsbod ved inngangspartiet.

Tiltalande og fin tilkomst med asfaltert gardsplass og carport med kort avstand til inngangspartiet.

Må sjåast - velkomen til visning!

Elvegata 14 B

Prisantydning	2 700 000
Omkostninger	2 768 590
Bruksareal	86 m²
BRA-I	81 m²
BRA-E	5 m²
TBA	8 m²
Soverom	2
Eigedomstype	Leilegheit
Tomteareal	3 484 m²
Byggeår	2006



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklar MNEF

47 30 87 26

emilie@kragseteigedom.no

&KRAGSET
PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Bu godt i eit sentralt og attraktivt område

Her bur du i eit attraktivt buområde med kort gangavstand til sentrum, høgskulen, sjukehuset og alle skule-/fritidstilbod. Volda Campus Arena, stadion, Voldabadet og Årneset er berre ein liten spasertur unna.

Flott turterreng i umiddelbar nærleik!



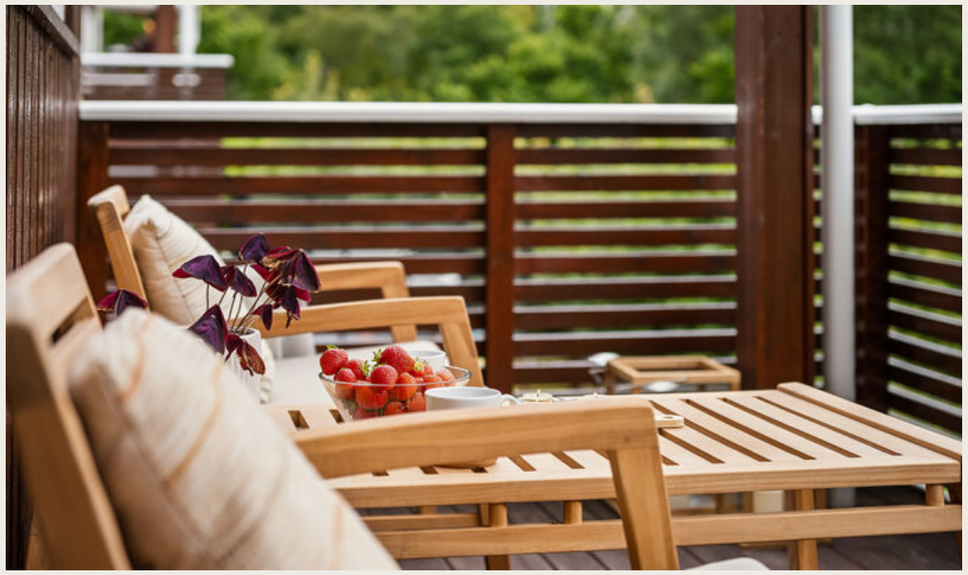




Særprega takhøgde og store vindauge

Lys og moderne leilegheit med særprega takhøgde og store vindauge.

Stova og kjøkkenet er samla i ei open og funksjonell løysing.
Den opne løysinga knyter stova, kjøkkenet, spiseplassen
og uteplassen saman til ein
fin kvardagsarena









Arkitekturen i stova utnytter høgda i bygget fullt ut. Den ekstra takhøgda og dei store vindauga dreg naturen inn og gjev eit flott lysinnslepp



Lunt og koseleg med naturen som eit levande måleri



Stova og kjøkkenet er samla i ei open og funksjonell løysing



Klassisk og lyst kjøkken med kvite frontar, grå benkeplate og tidlause flisar.
Romsleg spiseplass med god plass til å samle familie og vener

Den opne løysinga

Den opne løysinga knyter stova, kjøkkenet, spiseplassen
og uteplassen saman til ein fin kvardagsarena.
Vindauga gjev godt arbeidslys og skapar
ei fin ramme rundt måltidet.

Utgang til lun overbygd veranda med plass til sitjegruppe.
Verandaen er sørvendt og vert ei fin utviding av opphaldsrommet.









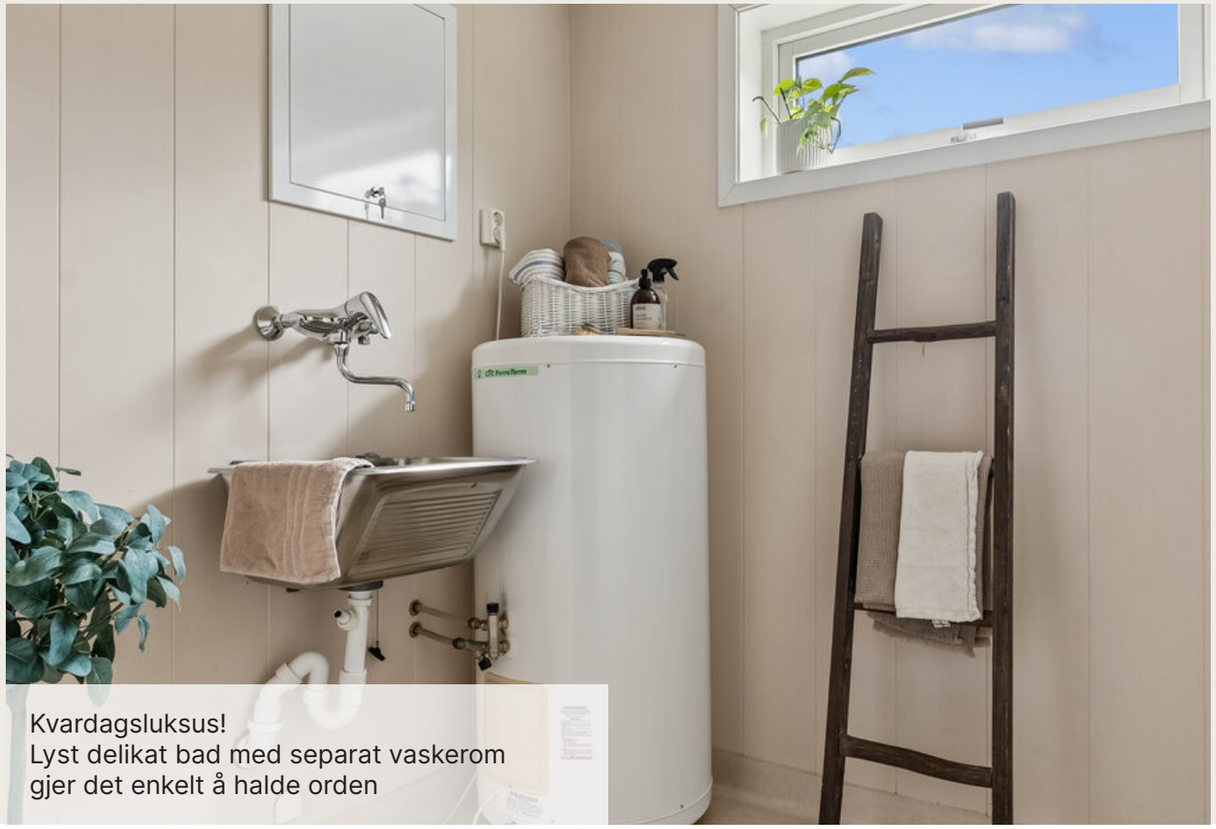
Sommarstemning!

Bad, separat vaskerom og to soverom

Leilegheita har god planløysing med to gode soverom, fint plassert rett i nærleiken av bad med tilhøyrande separat vaskerom







Kvardagsluksus!
Lyst delikat bad med separat vaskerom gjer det enkelt å halde orden

Dei lyse flisene skapar eit tidlaust bad med ein behageleg atmosfære



Romsleg kvit innreiing med heildekkande servant og god skapplass og ein herleg dusj







Begge soveroma
har eit dust
fargeval
som skapar ei
harmonisk
atmosfære

Her ligg alt til rette
for ei god natts
søvn



Begge soveroma har eit dust fargeval som skapar ei harmonisk atmosfære



Her ligg alt til rette for ei god natts søvn



Enkel trappefri tilkomst frå parkering i carport til overbygd inngangsparti



Her har ein gangavstand til det meste, med kort veg til daglegvare, høgskulen, sjukehuset og alle servicetilbod



Gode lagringstilhøve, med god plass til reiskapar, syklar, ski og anna sesongutstyr.
Stikkontakt og belysning



Praktisk sportsbod i tilknyting til inngangspartiet!

Nærområdet

Fint natur- og friområde i nærleiken med m.a. Årneset og turvegen rundt Rotevatnet.

Kjekke tur- og gangvegar like ved bustaden.
Kva med ein triveleg spasertur langs Øyraelva eller ned til hamneområdet?



Flott turområde rett utanfor døra med trivelege gangvegar langs Elvadalen, rundt Rotevatnet, mot Årneset og Volda sentrum





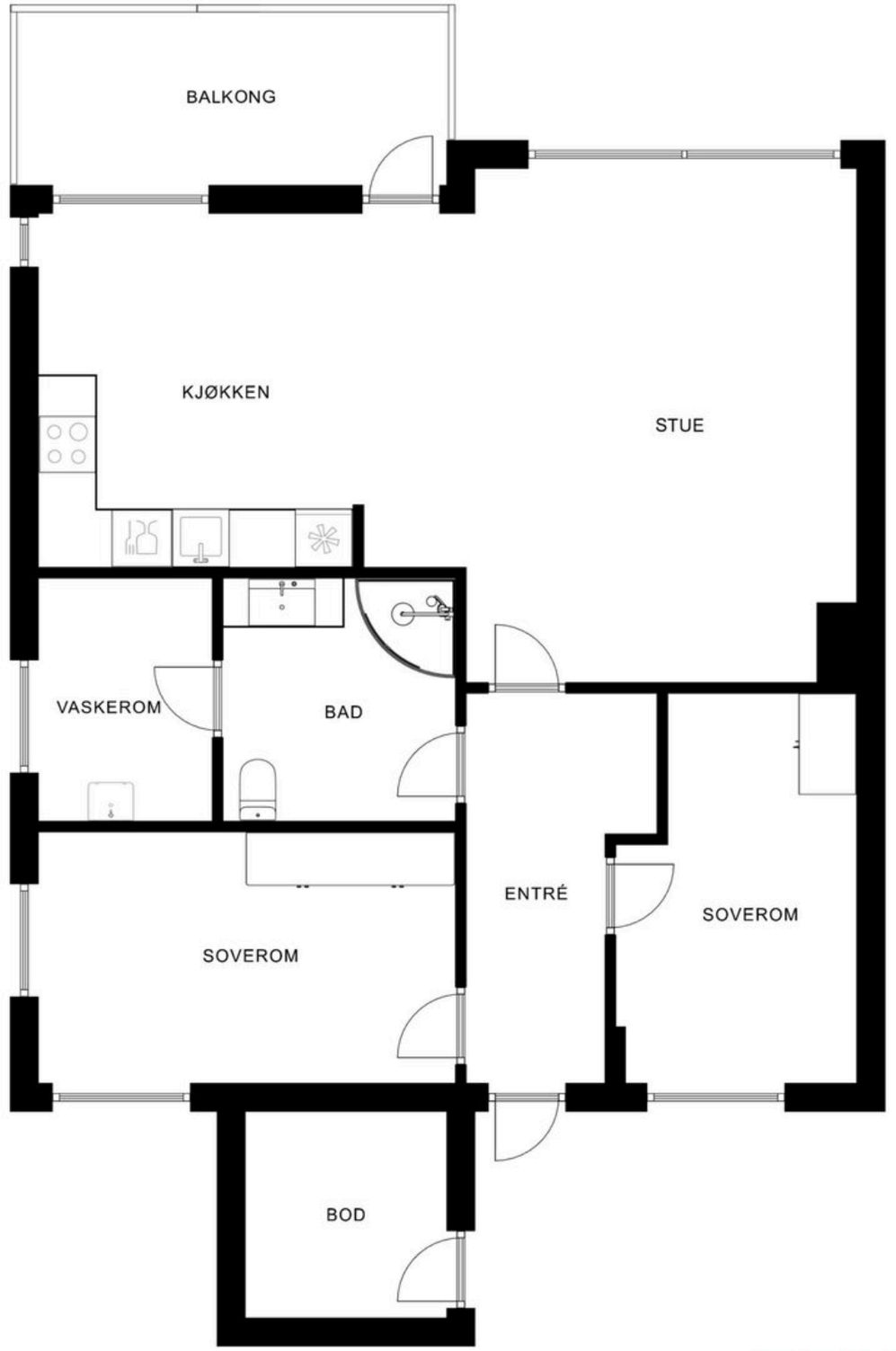
Gangavstand til stadion, Voldabadet, Høgskulen, Volda Campus Arena

Fin sentral beliggenheit med kort gangavstand til Volda sentrum med alle servicetilbod.
Kort veg til skular, barnehager og daglegvarebutikk



Velkomen til visning!

Plantegning



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

Om eigedomen

Innhald
Tiltalande og sentrumsnær leilegheit med gangavstand til det meste. Lyse overflater, god takhøgde og store vindauge gjev ei luftig og behageleg atmosfære til bustaden.
Kort veg til barnehage, skule, høgskulen, sjukehuset og sentrum med alle servicetilbod. Daglegvarebutikk like ved. Kort veg til stadion, Volda Campus Arena, Voldabadet og fint tur- og friområde ved Årneset, Rotevatnet og Elvadalen.

Leilegheita ligg i øvre plan i firemannsbustad, har alt på ei flate og inneheld:
Entré/gang, to gode soverom, bad, separat vaskerom, kjøkken og stove med utgang til overbygd veranda.

Sportsbod:
Praktisk bod i tilknyting til inngangspartiet.
Gode lagringstilhøve, med god plass til reiskapar, syklar, ski og anna sesongutstyr.
Stikkontakt og belysning.

Carport:
Parkering i carport i fin nærleik til bustaden.

Standard
Lys og tiltalande leilegheit med luftig atmosfære, god planløysing og alt på ei flate. Enkel trappefri tilkomst frå parkering i carport til overbygd inngangsparti. Her har ein gangavstand til det meste, med kort veg til daglegvare, høgskulen, sjukehuset og alle servicetilbod. Flott turområde rett utanfor døra med trivelege gangvegar langs Elvadalen, rundt Rotevatnet, mot Årneset og Volda sentrum.

Stove:
Lys og luftig stove med god atmosfære.
Stove og kjøkken i open løysing utgjer saman eit romsleg og sosialt opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv.
Store vindauge slepp inn mykje naturleg lys og tek inn naturen ikring.
Lyse overflater, den gode takhøgda og dei store vindaugsflatene gjev ei luftig og god romkjensle til opphaldsrommet.
Planløysinga gjev god plass til stor sitjegruppe, spisebord i tilknyting til kjøkkenet og variert møblering.
Utgang til lun overbygd veranda med plass til sitjegruppe. Verandaen er sørvendt og vert ei fin utviding av opphaldsrommet sommarstid.

Kjøkken:
Romsleg kjøkken med god skapplass.
Vindauga gjev fint gjennomgåande lys og godt arbeidslys til matlaginga.
God plass til spisebord, i ei sosial og triveleg løysing.
Lys innreiing med profilerte frontar og laminat benkeplate med nedfelt skylle- og vaskekum med sidebeslag.
Fliser mellom benkeplate og overskap beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.
Opplegg for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Lyst flislagt bad.
Badet ligg i fin tilknyting til soveromma.
Innreiing med heildekkjande servant og god skapplass som gjer det enkelt å halde orden og system på badet.
Wc. Dusjkabinett/dusjkar.
Varmekablar i golv.
Frå badet er det direkte tilkomst til separat vaskerom - ei god og praktisk løysing.

Vaskerom:
Separat vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet ligg i fin tilknyting til badet, ei løysing som legg til rette for ein effektiv og organisert kvardag.

Soverom:
Det er to gode soverom i leilegheita.
Lyst og nøytalt fargeval på begge soverom.
Soveromma har garderobeskap med god plass til klede og tilbehøyr.

Diverse:
Veggoverflater i alle rom utanom bad og vaskerom er måla i 2026.
Nytt ventilasjonsaggregat i 2026.

Overflater
Golv:
Laminat og parkett.

Veggar:
Malte panel-imiterte plater. Veggoverflater på alle rom utanom bad og vaskerom er måla i 2026.
Fliser på bad.

Himling:
Himlingsplater.

Beliggenheit
Fin sentral beliggenheit med kort gangavstand til Volda sentrum med alle servicetilbod.
Kort veg til skular og barnehagar. Daglegvarebutikk like ved.
Gangavstand til Høgskulen, Volda Campus Arena, stadion og Voldabadet.
Fint natur- og friområde i nærleiken med m.a. Årneset og turvegen rundt Rotevatnet.
Kjekke tur- og gangvegar like ved bustaden. Kva med ein triveleg spasertur langs Øyraelva eller ned til hamneområdet?

Arealer
Totalt bruksareal: 86,0 m²
- BRA-i: 81,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Tilkomst
Enkel tilkomst med asfaltert tilkomstveg og biloppstillingsareal.
Trappefri tilkomst frå parkering til bustaden.

Parkering
Parkering i carport i fellesanlegg og biloppstillingsplass i fin nærleik til inngangspartiet.

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

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig - Overflater - gulv
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom - Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - Etasje - Vaskerom /teknisk rom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Etasje - Vaskerom /teknisk rom - Overflater gulv
- Våtrom - Etasje - Vaskerom /teknisk rom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt
Denne tomten er eiet.
3484,00 kvm.

Sørleg orientert tomt med gode soltilhøve.
Tomta er fint opparbeida med asfaltert gardstun, biloppstillingsareal og gangvegar.
Uteplass i nærleik til inngangspartiet - ein fin sitjeplass der ein kan nyte ein god kaffekopp eller ein sein frukost.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest frå Volda kommune, datert 05.02.2007.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk.
Varmekablar på bad.
Bustaden har elementpipe og sotluke, men det er ikkje montert eldstad.

Energikarakter: C -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 700 000,-

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

67 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

2 768 590,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Felleskostnader
Kr. 2 000,- pr. mnd.

Felleskostnadar er inkludert vatn, avløp, renovasjon, brøyting og byggforsikring.

Kommunale avgifter
Kr. 7 114,- for 2026.

Kommunale avgifter gjeld eigedomsskatt. Vatn, avløp og renovasjon er inkludert i felleskostnadane.

Lånevilkår fellesgjeld
I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 669 848,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 679 390,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring.

Dyrehold
Dyrehald er tillete i sameiget.

Regulering
Eigedomen er regulert til bustadføremål.
Reguleringsplanen kan sjåast på kommunen sine heimesider eller på meklar sitt kontor.

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp via private stikkleidningar.
Tilkomst frå offentleg veg (E39) og privat veg til sameiget.

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

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

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

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 493766, tgl. 16.10.2006 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 12

Dnr. 5689, tgl. 05.12.2005 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6179, tgl. 27.12.2005 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 493766, tgl. 16.10.2006 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 493766, tgl. 16.10.2006 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 493766, tgl. 16.10.2006 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Overtagelse
Etter avtale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eigar er Emma Halkjelsvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Elvegata 14 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 917, snr. 2 i Volda.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 196260156.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
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 / Kragset & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokumenter

Elvegata 14B

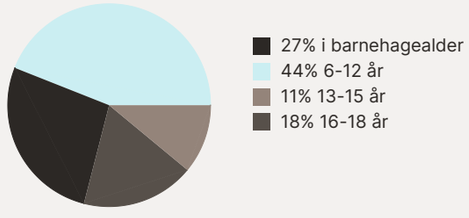
Offentlig transport

Volda ungdomsskule på E39 Linje 341, 351, 360, 390	3 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	9 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min

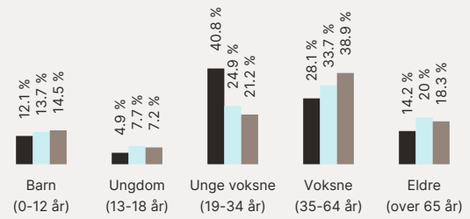
Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	4 min 2 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	12 min 10.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myrane	432	343
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	7 min 0.6 km
Rotset barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km

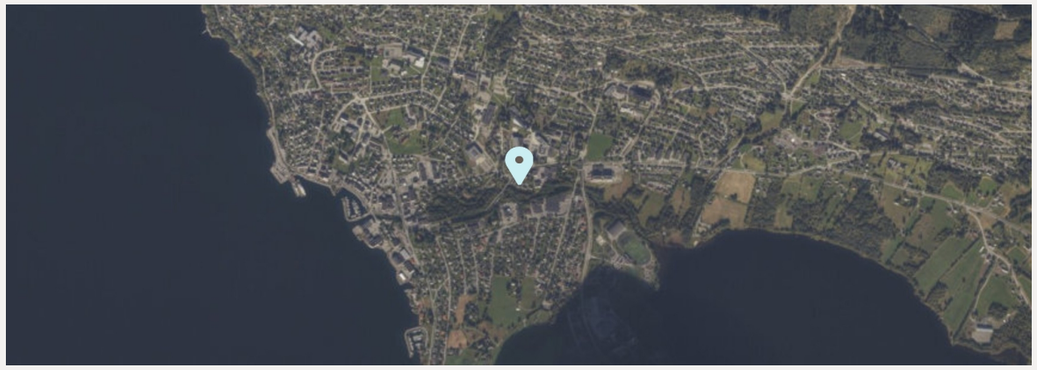
Dagligvare

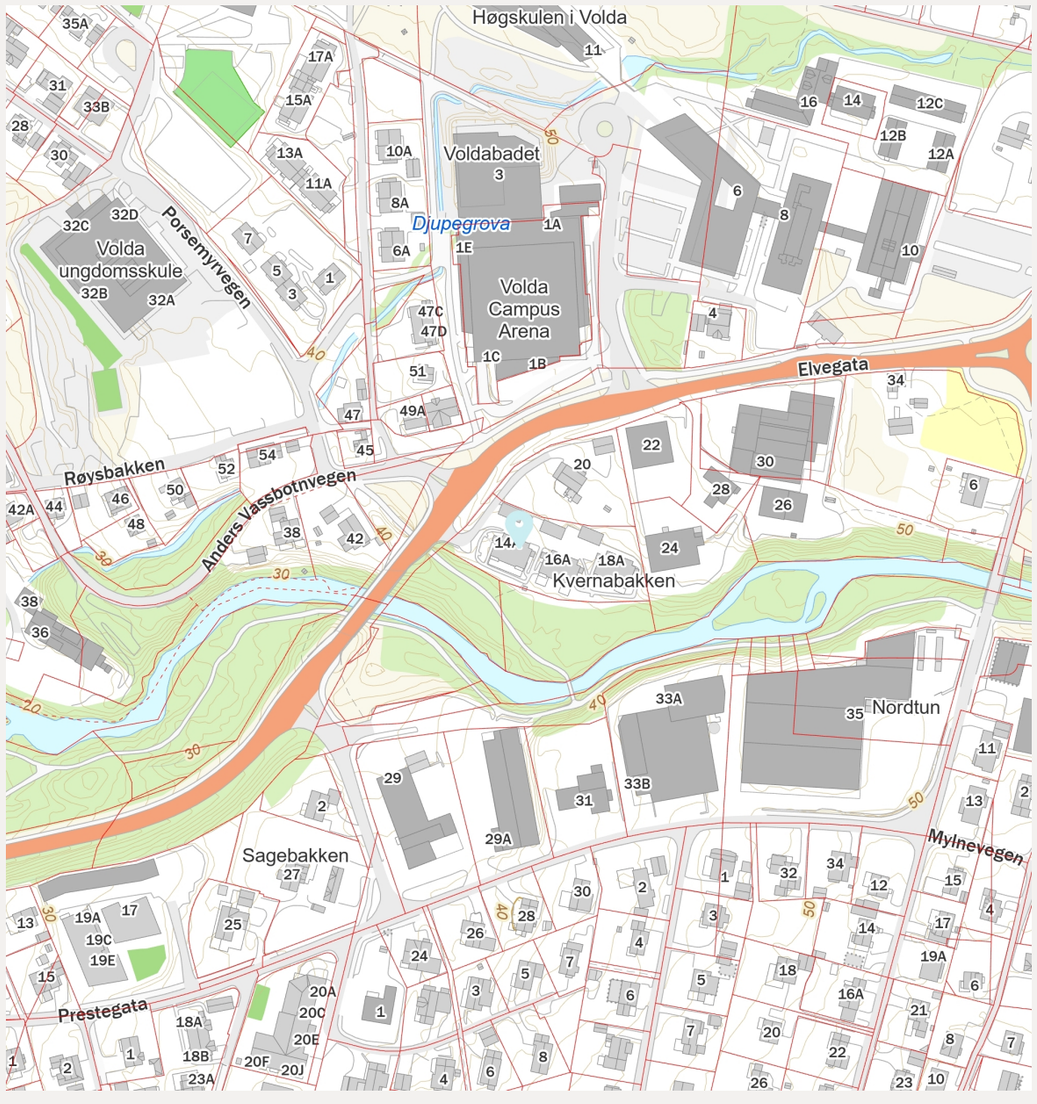
Coop Extra Rotset Volda	3 min
Kiwi Skjellebreida Volda	6 min

Sport

Volda ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min 0.2 km
Øyra skule Ballspill	6 min 0.5 km
Family Sports Club Volda	9 min
Innersvingen avd. Volda	9 min

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





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

Leilighet i firemannsbolig
Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 19, bnr. 917, snr. 2

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1334 **Eiendomsverdi ref nr:** XP8548

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

møretakst NITO

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 kompentanse 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
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

Norsk takst møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i øvre plan i korsdelt firemannsbolig i sameie med 12 boenheter i Elvegata i Volda.

Overflater fra byggeår, med normal standard ut fra byggeår. Eier har malt de fleste innvendige veggflater i 2026.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og ett avvik med 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 befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen har folie/membran-taktekking. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Felles stigetrinn for feier i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som pulttak/ensidig fall. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier og loddbord.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er også partier med fasadeplater.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser på enkelte vindu.

Boligen har malt ytterdør med to-lags isolerglass, malt ytterdør for bod og malt altandør med 2-lags isolerglass.

Verandaen er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Rekkverk i trekonstruksjon med malte bord. Verandaen er overbygd, tak med lysplater som taktekking. Mot uteplassen under er det det enkel tetting ("Til-Tak" eller lignende) m/avrenning til takrenne.

I direkte tilknytning til eierseksjonen er det sportsbod. Betonggulv, åpent mot kledning på vegger, asfaltplate mot bolig. I tak synlige sperrer etc. Stikkontakt og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Boligens gulvoverflater:
•Laminat
•Parkett

Boligens vegg- og himlingsoverflater:
•Vegger med panel-imiterte plater
•Innvendig tak/himling med himlingsplater

Etasjeskiller mot etasjen under i bjelkelag-konstruksjon med lyd/brannkrav til konstruksjonene.

Boligen har elementpipe. Det er sotluke i stue. Ifølge eier har det i ei tidligere periode vært montert ildsted.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører(lett utførelse). Glass i dør mellom stue og entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak/himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med hel servantplate, servantinnredning m/speil og overlys, toalett og dusjkabinett med høy bunn(dusjkar). Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom:
Veggene er kledd med malte panel-imiterte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Veggene har malte plater. Vaskerommet er innreda med et vaskekar, opplegg for vaskemaskin, plass for varmtvannstank og ventilasjonsanlegg. Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat, nedfelt skylle og vaskekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone. Supplert med tilluft fra ventilasjonsanlegg i stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og det er besiktiget i rørskap. Stengeventil på tilførsel i rørskap.

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

Det er balansert ventilasjon. I følge eier er selve ventilasjonsenheten skifta ut i 2026. Øvrige deler som kanalopplegg etc fra byggeår.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er sikringsskap i gang med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon(brannkrav). Stikkontakter, punktbelysning. Det er varmekabler på bad.

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Gå til side

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

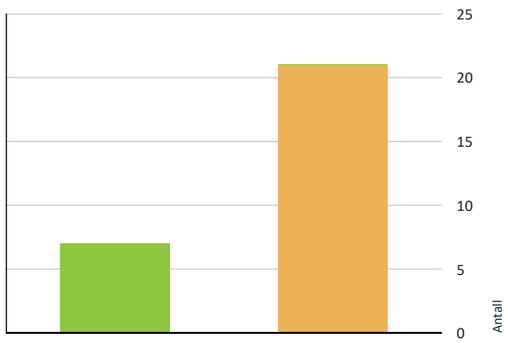
Lovlighet Gå til side

Leilighet i firemannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 3600:2025), slik denne er henvist til i forskriften.

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som er i direkte tilknytning til eierseksjonen. Carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner. Det er ikke mottatt mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert.

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 gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom /teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom /teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Avvik: Gipsplater med gliper/skade melom skjøter i brannskillende konstruksjon mot naboleilighet (mellom taksperrer).	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger siden 2015, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Jf. opplysninger fra eier. Boligen er registrert tatt i bruk 06.12.2006 i matrikkel.

Anvendelse
Bolig, vært utleigd heile eigetida.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	De fleste veggflater malt august 2026, jf. opplysninger fra eier.
2026	Vedlikehold	Nytt ventilasjonsaggregat, Dalene ventilasjon(dokumentasjon: fakturakopi).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har folie/membran-taktekking. Taktekking er besiktiga fra taknivå, randsoner er ikke besiktiga på nært hold grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Lufting for kloakk uten påvist tett sjikt/oppkant over takflate, det er ikke beslag over løsninga.
• På befaring blei det påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak; fuktinntrenging ved takrenne, utenfor veggliv. Det er også observert fuktmerker andre steder, i bod er det ikke indikasjoner om forhøya fukt i fuktmerket i dag. Mot sør er det synlige merker under takutstikk, men lang avstand fra bakken gjør at måling eller nærmere vurdering ikke er mulig befaringsdagen

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør monteres oppkant eller beslag over lufting for kloakk for å sikre ei robust løsning mot vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beskyttelse kan føre til fuktskader og påfølgende råte eller andre bygningsskader.
• Det blei etter befaring anbefalt å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig. Eier opplyser at sameiet etter befaring har gått over de aktuelle stedene, og at taktekking er utbedra av taktekker. Tilstandsgrad er endra fra tilstandsgrad 3 til tilstandsgrad 2 basert på eiers opplysninger. Forholdet må overvåkes/følges opp over tid, jf. også andre påviste avvik og taktekkingens alder.

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport



Mosevekst

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

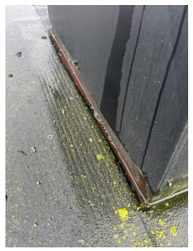
Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Felles stigetrinn for feier i metall.

Nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger; Korrosjon på beslag ved pipekledning.
• Stedvis manglende innfesting nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Manglende innfesting av nedløpsrør bør utbedres for å hindre at rørene løsner eller skades, noe som kan føre til lekkasjer og økt fuktbelastning på byggets konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som pulttak/ensidig fall. Det er er kaldt krypareal/loft med lav takhøgde i bakre del, tilkomst via loftsluke i soverom.

Det er besikta fra loftsluke, øvre deler av tak har ingen mulighet til besiktigelse utover det som er synlig fra romma under takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, denne er begrensa ved raft og ved overgang til skråhimling.
• Det er tegn til mugg på OSB-plate/undertak.
• Avvik: Gipsplater med gliper/skade melom skjøter i brannskillende konstruksjon mot naboleilighet(mellom taksperrer).

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• En bør forsøke undersøke forholdet nærmere og det bør iverksettes tiltak for å fjerne eventuell mugg. Tiltak med for eksempel å bedre ventilasjonen/lufting vil kunne bli nødvendig. Se også eget punkt knytt til taktekking.

Konsekvensen av å ikke utbedre, er økt risiko for videre utvikling av skade.

• Gipsplater med gliper eller skader i brannskillende konstruksjon bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig brannmotstand mellom boenhetene. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert motstand mot brannspredning mellom leilighetene.



Gipsplate(HMS/Brann)



Lufting redusert

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier og loddbord. Det er ikke montert kledning under takutstikk/rafter på bygninga.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/takkonstruksjonens utvendige deler.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier.

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



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er også partier med fasadeplater.

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at musesikring har vært utbedra i 2025, etter at det noen ganger har vært mus på kaldloft - se egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktvise råteskader i bordkledningen/hjørnebord.

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

• Enkelte steder er det kort avstand fra kledning til terreng eller underliggende flate.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Utførelsen med kort avstand til terreng/underliggende flate kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser på enkelte vindu.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Enkelte innvendige avvik som posning i foringsbord, avslitt overflate på listverk.
• Det er brukt vannbord under vindu i trevirke, med korte beslag

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det bør utbedres posning i foringsbord og avslitt overflate på listverk for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon og estetikk. Konsekvensen av å ikke utbedre er i hovedsak estetisk.
• Løsningen uten heldekkende beslag under vindu krever jevnlig vedlikehold, da manglende vedlikehold kan øke risikoen for fukt- og råteskader i vannbrett, vindu og tilstøtende konstruksjoner.









Værslitt/oppsprukket trevirke

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med to-lags isolerglass, malt ytterdør for bod og malt altandør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Foringsbord på innvendig side for altandør har har vært lokalt utbedra, det er fuktsøkt og ikke indikasjoner om fukt.

• Enkelte sår/mindre skader i dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Foringsbordet på innvendig side av altandøren er tidligere lokalt utbedret. Det anbefales å følge med på området for eventuelle tegn til fuktinntrenging. Konsekvensen av eventuellt mangelfull tidligere utbedring kan være økt risiko for fremtidige fuktskader og behov for ytterligere reparasjoner.

• Det bør utføres utbedring av sår og mindre skader i dørblad for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Rekkverk i trekonstruksjon med malte bord.

Verandaen er overbygd, tak med lysplater som taktekking.

Mot uteplassen under er det det enkel tetting ("Til-Tak" eller lignende) m/avrenning til takrenne.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater(værslitasje)

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

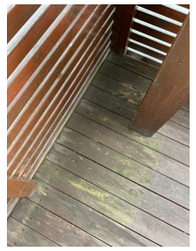
Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Trekonstruksjonene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I direkte tilknytning til eierseksjonen er det sportsbod. Betonggulv, åpent mot kledning på vegger, asfaltplate mot bolig. I tak synlige sperrer etc. Stikkontakt og belysning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater:
•Laminat
•Parkett

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging/svelling i overflater, indikasjon om fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate. (Eier opplyser at det har vært en lekkasje fra bad (se eget punkt vedr. fuktnivå hulltaking) som blei utbedra høsten 2025.)



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligens vegg- og himlingsoverflater:
•Vegger med panel-imiterte plater
•Innvendig tak/himling med himlingsplater

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mot etasjen under i bjelkelag-konstruksjon med lyd/brannkrav til konstruksjonene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eier har dokumentert radonmåling med rapportdato 05.03.2015, uten at det er indikasjoner om unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger siden 2015, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er sotluke i stue. Ifølge eier har det i ei tidligere periode vært montert ildsted.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører(lett utførelse). Glass i dør mellom stue og entre/gang.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i en periode da teknisk forskrift 1997-2010 var gjeldende. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

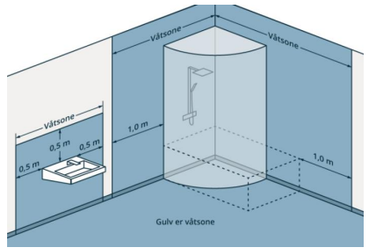
Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak/himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er hull eter tidligere innredning i fliser bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Den aktuelle døra har avvik knytta til fukt (posning etc).
• Hull i flisene bak dusjkabinettet bør tettes med egnet masse for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av åpne hull er økt risiko for vannskader og fuktskader i veggkonstruksjonen om bruks- eller lekkasjevann ledes til disse. Hulla vil være svake punkt, da disse går gjennom tettesjikt.





Dør innenfor våtsone, jf. figur dibk.no

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca 17 mm. Øvrige deler med flatt gulv.

Det er påvist ei flis med hulromslyd under dusj, uten at det er tegn til riss- eller sprekker i fuger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er opplyst i skaderapport at det ikke var tettesjikt bak gerikt/list ved dør, slik vann trengte ned i etasje under når vann bredde seg utover gulv ved tette sluk under dusj. Videre er det hull i tettesjikt vegg der tidligere innredning har vært innfesta.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

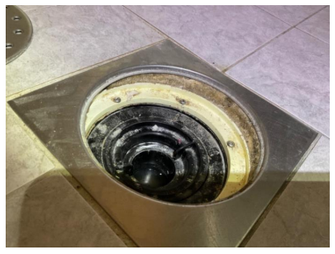
Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med hel servantplate, servantinnredning m/speil og overlys, toalett og dusjkabinett med høy bunn(dusjkar).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Posning påvist på servantninnredning.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.



Posning



Riss

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering, da det er tegn til at dør tar i terskel. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue mot dusjhjørne, med måleresultat 17%.

Fuktinnhold i trevirke 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(fulltrukkent av vann) ved ca 30 %.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøya fuktnivå, ut fra en normalt forventer i en slik konstruksjon(under 11,9 %, tørt) Gulvet i stue ved hulltaking har gliper og tegn til at det har vært fuktpåvirka.

Konsekvens/tiltak
• Eier har etter befaring meldt fra at det er tatt kontakt med forsikringsselskap for forholdet. Når rapport ferdigstilles er det ikke kjent om/når det vil bli gjort nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak av forsikringsselskapet.

Vi anbefaler at det gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer. En sammenheng med lekkasjen fra bad til leilighet under, kan ikke utelukkes, da lukkede konstruksjoner med lav uttørkingsevne kan ta svært lang tid å tørke ut. For å undersøke forholdet nærmere vil det kunne bli nødvendig å åpne veggene/demontere veggplatene utenfor badet(i stue etc.)
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i en periode da teknisk forskrift 1997-2010 var gjeldende. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte panel-imiterte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, og det er ingen varmekilde. Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca 5 mm. Øvrige deler med flatt gulv.

Vurdering av avvik:

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Dette våtrommet har oppkant ved dør, som ivaretar sikring mot lekkasje til anna rom.
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes.
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av oppkant gulvbelegg ved dørterskelen er ca 25 mm.

Vurdering av avvik:
• På vegg er det symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon(malte plater uten dokumentert funksjon som tettesjikt)
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Belegget har enkelte misfarga felt i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.



Misfarga felt gulv



Ikke dokumentert tettesjikt i våtsone ved vaskekar

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innreda med et vaskekar.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Til-luft fra spalte ved dør. Tilstrekkelig tilluft avhengig av utbedring av tilluft for bad.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat, nedfelt skylle og vaskekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone. Supplert med tilluft fra ventilasjonsanlegg i stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og det er besiktiget i rørskap. Stengeventil på tilførsel i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. I følge fakturadokumentasjon er ventilasjonsenheten skifta ut i 2026. Øvrige deler som kanalopplegg etc fra byggeår.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det er anbefalt med fast tilkobling.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2006.

Det er sikringsskap i gang med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon (brannkrav).

Stikkontakter, punktbelysning.

Det er varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for å innhente disse samsvarserklæringene fra installatøren, eventuelt at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Gipsplater med gliper/skade melom skjøter i brannskillende konstruksjon mot naboleilighet(mellom taksperrer).

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger siden 2015, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Gipsplater med gliper eller skader i brannskillende konstruksjon bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig brannmotstand mellom boenhetene. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert motstand mot brannspredning mellom leilighetene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er anbefalt med fast tilkobling.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for å innhente disse samsvarserklæringene fra installatøren, eventuelt at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Carport i felles anlegg



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår jf. bolig.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Eierseksjonen disponerer plass i felles carport-anlegg.

Enkel beskrivelse:
Bærende konstruksjoner med betongmurer og limtrebjelke, søylerekke i forkant. Taksperrer, ensidig fall mot takrenne og nedløp i metall. Innvendig tak/undertak med OSB plater. Stående bordkledning. Asfaltert. Folie/membrantekking på tak.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
86 m²/81 m²

Leilighet i firemannsbolig: Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Carport i felles anlegg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 2 950 000
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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elvegata 14D ,6103 VOLDA 73 m²	2006	2 sov	10-09-2025	2 650 000	**2 950 000**		2 950 000	**37 821**
2	Prestegata 18C ,6100 VOLDA 77 m²	2005	2 sov	07-04-2025	2 890 000	**2 800 000**		2 800 000	**36 364**
3	Mylnevegen 3D ,6100 VOLDA 76 m²	2011	2 sov	03-12-2025	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**36 250**
4	Elvegata 18D ,6103 VOLDA 78 m²	2006	2 sov	24-11-2024	2 650 000	**2 600 000**		2 600 000	**33 333**
5	Elvegata 18 A ,6103 VOLDA 81 m²	2006	2 sov	25-06-2023	2 600 000	**2 540 000**		2 540 000	**31 358**

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

Fellesutgifter sameie - opplyst av eier	Kr.		24 000
Eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.		7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i firemannsbolig	Kr.		**2 300 000**

Carport i felles anlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Teknisk verdi eierseksjonens plass i carport/bod-anlegg, ink. fradrag.	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Carport i felles anlegg	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

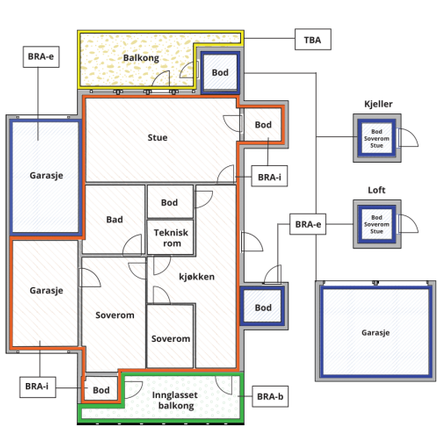
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Leilighet i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81	5		86	8
SUM	**81**	**5**			**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom /teknisk rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyder i boligen, måling utført med stikkprøver enkelte steder i boligen:
•Del med flat himling har takhøyde ca 2,39 m
•Stue/kjøkken har takhøyde ca 3 -3,8 m.

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Overbygd inngangsparti ca 4 m2 åpent areal under tak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport i felles anlegg

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 15 m2.

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Emma Halkjelsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	917		2	3484.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvegata 14 B

Hjemmelshaver
Halkjelsvik Emma

Kommentar
Tomteareal er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/12. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i korsdelt firemannsbolig i sameie v/Øyraelva/Elvadalen i Volda. Fra boligen er det kort vei til høyskole/skole/sjukehusområdet og relativt kort vei til sentrum. Sørvest-vendt og med normalt gode lys forhold.

Adkomstvei

Det er avkjørsle fra E-39 og privat vei til og på sameiets tomt, som også leder til naboeiendom

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, "konsentrert småhusbebyggelse" jf. reguleringsplankart. Planid 2005010 for oppslag. Eiendommen grenser mot areal regulert til "forretning/kontor/industri" og området avsatt til "park" i reguleringsplan.,

Om tomten

Asfalterte stier, veger og plasser. Forstøtningsmurer av betong og naturstein.
Eiendommen er omfatta av flere hensynssoner; "H320_ Flomfare", "H310 Ras- og skredfare", "H540_ Grønnstruktur", støysoner (rød) "H210_54" og (gul) "H220_61".

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste rettigheter/servitutter, mellom anna rettigheter knytt til fremføring/vedlikehold av ledninger i grunn, se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Opplysninger fra rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2005		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	05.02.2007		Gjennomgått	7	Nei
Matrikkelkart- og rapport	22.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplankart	18.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering m/vedlegg	04.10.2006		Gjennomgått	20	Nei
Eiendomskart med grenser	18.08.2025		Gjennomgått	3	Nei
Planopplysninger, Volda kommune	18.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og supplering/ettersending opplysninger fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 917
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Elvegata 14 B, 6103 VOLDA

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvegata 14 B	Elvegata 14 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Eg arva bustaden i 2014

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Halkjelsvik, Emma

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Som følge av tett sluk har vann, ved bruk av dusjkabinett, rent ut på gulvet og ned i underliggende himling via åpning i gulvet bak gerikt på baderomsdøren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Forsikringsselskapet råda oss som kunde til å tette åpninger bak gerikter på baderomsdør med våtromssilikon.

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 **I din leilighet, er det utfort arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utfort?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Husa var beisa og vindua måla våren 2023. Utbetring av museband rundt heile huset 2025.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skifta en stk stikkontakt stue. Utført av Aasebø og Ulvestad.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifta en stk stikkontakt stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aasebø og Ulvestad

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Bytta ut aggregat 2026 då fagmann anbefalte det framfor å reparere.

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**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Levering av ventilasjonsaggregat Flexit Nordic S3 Montering av nytt aggregat Demontering av gamalt aggregat Montering av styrepanel (Touch) Kanalreinsing av avtrekkskanalar og avtrekksventilar Balansering av luftmengder Montering og tilpassing av nytt beslag over aggregatet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dalane ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har vore vedomn i leilegheita, men ikkje etter at eg overtok i 2014.Då har pipa ikkje vore i bruk.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidlegare vore observert skjeggkre eller solvkre i bustaden. Dette vart handtert av leigetakar, mellom anna ved bruk av limfeller. Det har ikkje vore observert noko i bustaden dei siste ca. 1,5 åra i følge han.

Det har vore observert enkelte mus over tak i bustaden. Skadedyrfirma har vore kontakta og vurdert situasjonen, og det vart ikkje avdekt noko større museproblem. Det er fanga enkelte mus i feller. Museband/tetting rundt huset er no utbetra for å hindre at mus kjem inn. Etter dette har det ikkje vore nye observasjonar, og vi reknar forholdet som løyst.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

När ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det vart gjennomført radonmåling i bustaden i 2014. Målinga viste verdiar innanfor anbefalte nivå på måletidspunktet. Finn ikkje igjen dokumentasjonen på dette.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 58448971

Egenerklæringsskjema

Name
Emma Halkjelsvik

Date
2026-08-13

Identification

Emma Halkjelsvik

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

Egne notater Elvegata 14 B

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260156
Adresse: Elvegata 14 B, 6103 VOLDA
Betegnelse: GNR 19, BNR 917, snr 2 i Volda kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 26.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no