Heltnebøen 15

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Heltnebøen 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

50

Planskisse

54

Om eigedomen

62

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Heltnebøen 15

Ein tiltalande og innhaldsrik tomannsbustad, fint beliggande i attraktivt bustadområde på Heltne.

Heltnebøen 15 ligg i ei roleg blindgate med triveleg og fint opparbeidd utemiljø. Barnevenleg og solrik beliggenheit med kort veg til sjukehuset, høgskulen, skular og barnehage. Flott turterreng i nærområdet med stiar som passar både små og store.

Bustaden er over tre plan og framstår som lys og open med tidsriktig fargeval.
Med 4 gode soverom, 2 bad, separat vaskerom, romslege og sosiale allrom, gode løysingar og stort flott uteområde med terrasser og plen, er dette ein flott familiebustad!

Gode parkeringtilhøve med carport med el-bil ladar og romsleg tun.

Lunt og sjarmerande uteområde som bidreg til å skape i god atmosfære til eigedomen.

Må sjåast!

Heltnebøen 15

Prisantydning	3 600 000
Totalpris	3 691 090
Bruksareal	126 m²
BRA-I	118 m²
BRA-E	8 m²
TBA	54 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Tomannsbustad
Tomteareal	1 769 m²
Byggeår	2009



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklar MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

& KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Familievenleg bustad med gode bukvalitetar

Lys og tiltalande tomannsbustad med høg standard,
gode løysingar og triveleg uteområde med fine uteplassar.

Barnevenleg og solrik beliggenheit i roleg gate på Heltne, med kort gangavstand til skular, barnehage og flott turterreng.

Fire soverom, to bad og separat vaskerom er både praktisk og familievenleg. Ei god løysing som gjev ei fin kjensle av kvardagsluksus.

Ein bustad der heile familien kan trivast!









Enkel tilkomst frå parkering til overbygd inngangsparti



Lyst inngangsparti med god plass til ytterklede og sko



Rikeleg med oppbevaringsplass for turutstyr, syklar, ski og sesongutstyr i sportsbod ved inngangspartiet

Velkomen inn!



Gode parkeringtilhøve med carport og romsleg tun

Tidlaust og lyst kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå Sigdal med rikeleg skap-, skuffe og benkeplass.

Store vindauge og god belysning gjev godt arbeidslys til matlaginga.

Godt med arbeidsplass
- perfekt for alt frå matpakkar til bakeglede med familien.





Kjøkkenet var modernisert i 2025



Kjøkkenet var modernisert i 2025 med m.a. ny benkeplate, kjøkkenfrontar, vaskekum, steikeomn og induksjonstopp

Gode kvalitetar

Integrert induksjonstopp og steikeomn frå 2025.

Kompositt oppvaskkum med vaske-, skyllekum og sidebeslag.

Glatte laminatplater/kitchenboard mellom benkeplate og overskap beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.

Oppkant mot vegg i laminat gjev ein fin kontrast og eit moderne preg til kjøkkenet.

Kjøkkenet er smakfullt, tidlaust og står godt til resten av bustaden.

Her er det godt med plass og ein fryd å lage mat!

Hjartet i heimen

Harmonisk stove med pene
overflater i lunt og behageleg fargeval.

Stova ligg i fin tilknytning til kjøkkenet.

Her er det god plass til stor sitjegruppe og spisebord
- det opplagde hjartet i heimen for heile familien.

Nytt golv frå 2025.







Eit triveleg allrom med
god atmosæfre som
legg til rette for eit
godt kvardagsliv



Her ligg alt til rette for koselige familiemiddagar, lekselesing og fine stunder saman i ein travel kvardag



Stova har store vindauge som tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp.
Vedomn gjev ekstra varme og hyggje på kalde dager

Solrik terrasse

Utgang frå stova til solrik og flott terrasse.

Frå terrassen er det vidare tilkomst mot hageområdet.

Om sommaren vert terrassen og utemiljøet ei flott utviding av opphaldsrommet.

Den perfekte staden å samle vennar og familie til varme dagar utandørs!











God plass til fleire sitjegrupper



Terrassen er søraustvendt med fin utsikt mot naturen og fjella ikring

Sommarstemning!

Fire gode soverom

Det er 4 gode soverom i bustaden, to i andre etasje og to i underetasjen.

Soveromma er roleg og fint beliggande.

Lyst og behageleg fargeval.







To lyse bad

Praktisk med to bad som begge ligg i fin nærleik til soverom.

Badet i andre etasje er flislagt i lyst og nøytralt fargeval.

Rommet har dusjkabinett, vegghengt wc og servantinnreiing.

Speilskap med overlys er praktisk og gjev god plass til det ein brukar dagleg.





Bustaden har
to gode bad
- ei god løysing som
legg til rette for ein
familievenleg kvardag



Legg merke til god skapplass - her er det enkelt å halde orden og system på badet



Praktisk med to bad som begge ligg i fin nærleik til soverom



Badet i underetasjen har badekar

Stort og
godt bad i
underetasjen


HAIR
HAIR

Romsleg vaskerom

Praktisk separat vaskerom med
skyllekar, hyllesystem og rikeleg med skapplass.

Her har du perfekt lagringsplass for klede som ikkje
høyrer til sesongen.







Romsleg og svalt hovudsoverom med skyvedørsgarderobe



Her ligg alt til rette
for ei god natts
søvn

Soverommet har direkte utgang til stor markterrasse - praktisk når ein skal lufte dyner og sengklede

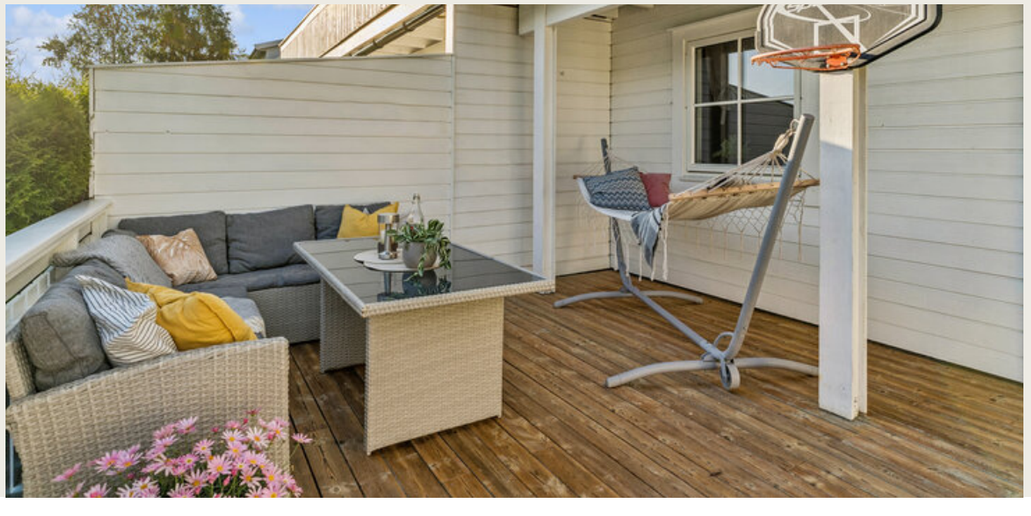
Stor terrasse

Her kan ein ta morgonkaffien med rett ut på terrassen.

Frå terrassen er det vidare tilkomst til hagen og plenområdet.

Samle vennar og familie til grillfest, sosiale samakomstar, hageselskap, varme sommardagar og seine kveldar på terrassen.





Store fine terrasser
og dels usjenerte
uteplassar gjer denne
bustaden til ei lita perle

Eit triveleg utemiljø med god plass til både trampoline, leikestativ til dei små, sitjegruppe, kjøkkenhage og anna utandørs aktivitet







Lunt og sjarmerande uteområde som bidreg til å skape ei god og triveleg atmosfære



Trygt og godt

Her bur godt i eit trygt, barnevenleg og attraktivt område.

Kort gangavstand til skular, barnehage og flott turterreng.

Sentral beliggenheit nær høgskulen og sjukehuset.

Kort veg til gode idretts- og fritidstilbod med m.a.
Volda Campus Arena og Voldabadet.

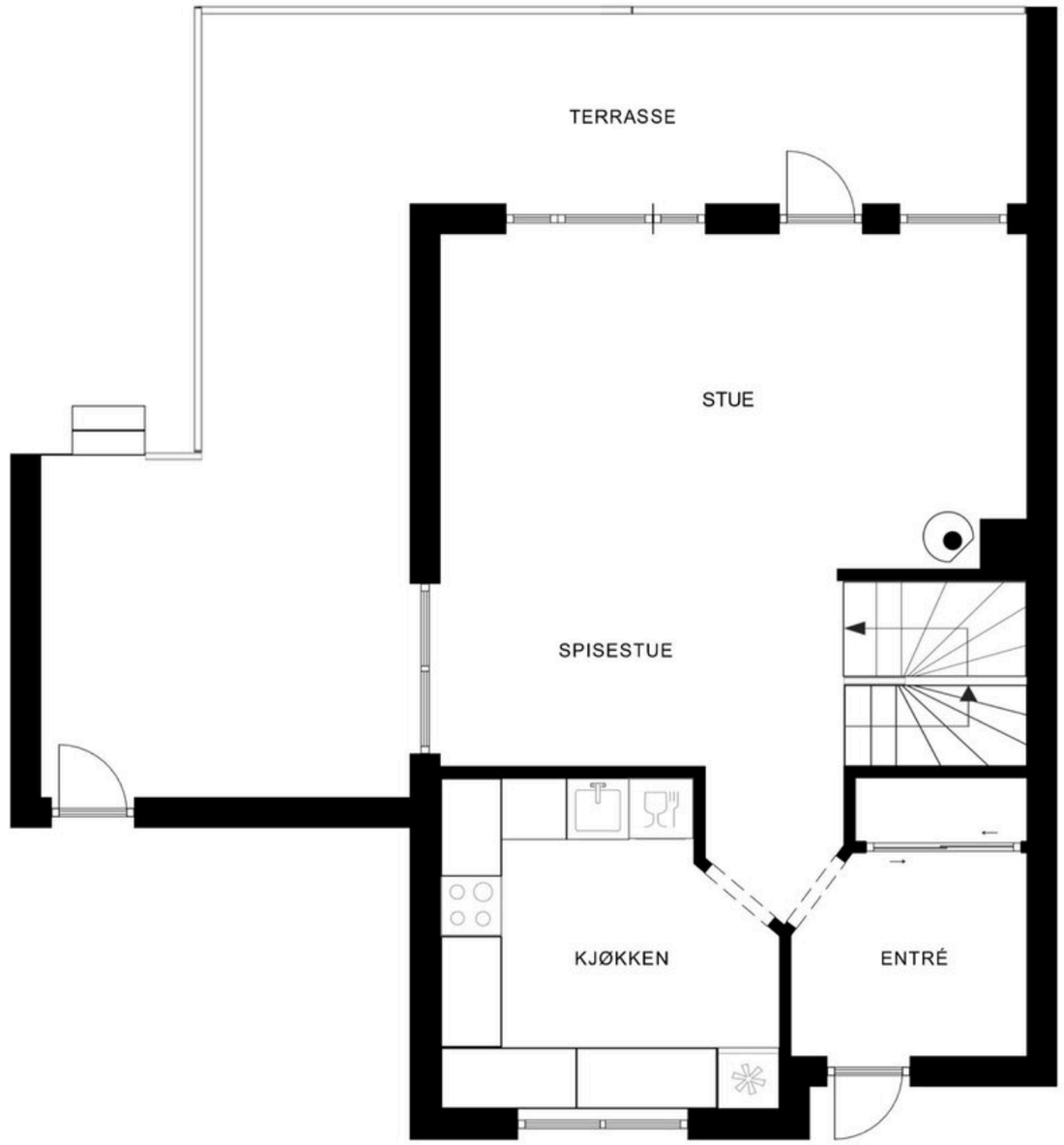
Gangavstand til Volda stadion med kunstgrasbane,
skatepark, ballbinge, aktivitetspark,
diskgolfbane m.m.



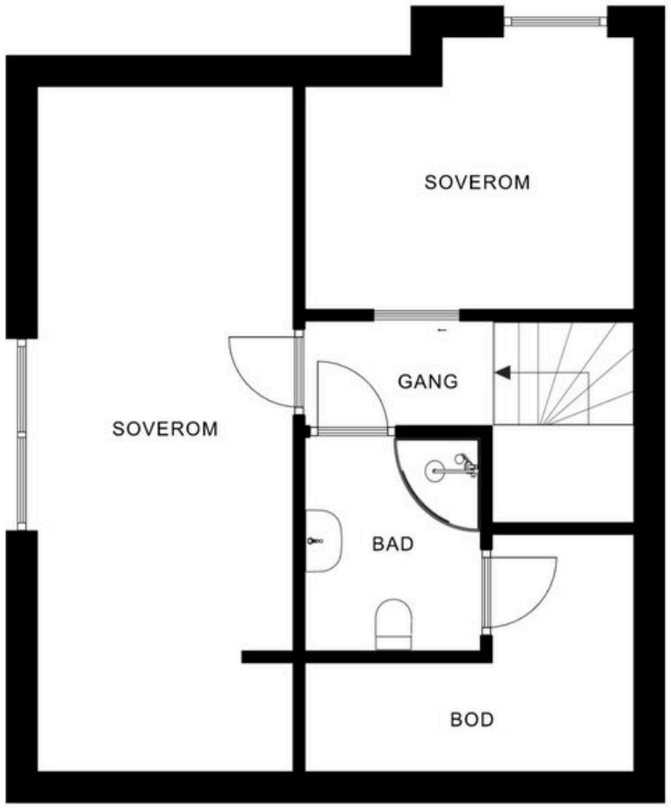


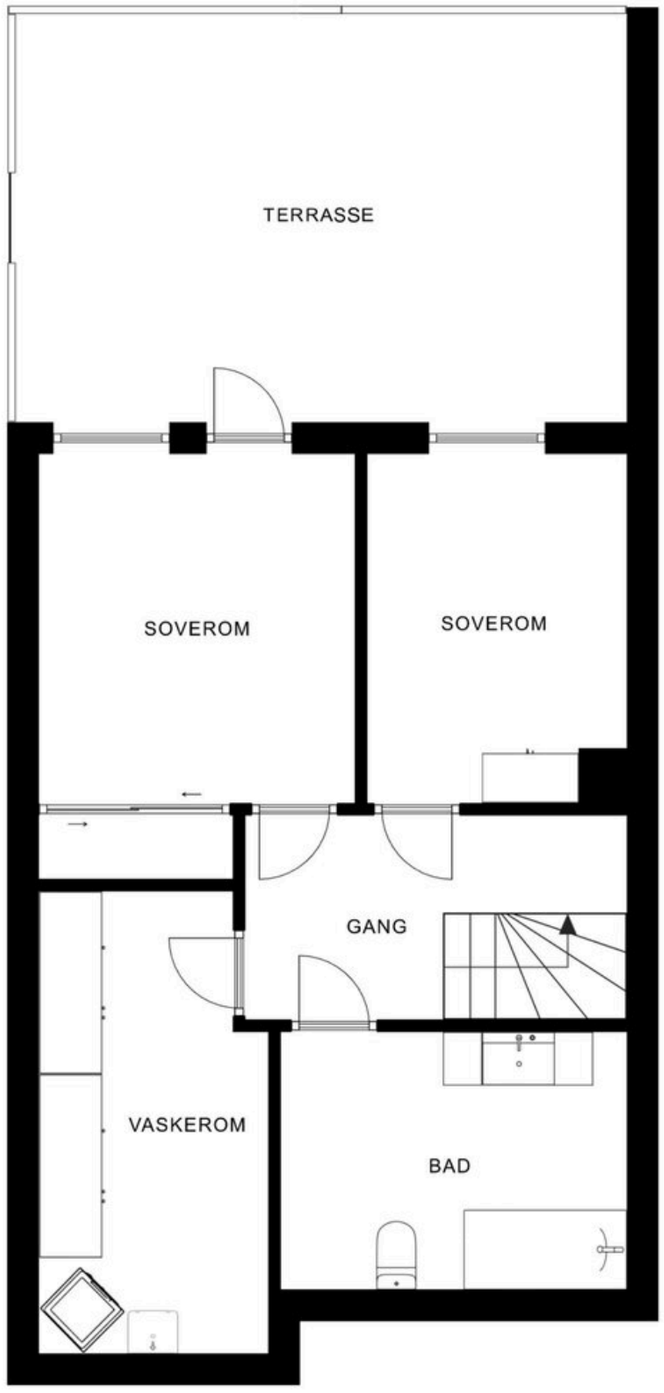
Eigedomen ligg fint til
i roleg gate utan
gjennomgangstrafikk

Planskisse



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





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

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

Om eigedomen

Innhald
Lys og tiltalande bustad med høg standard, gode løysingar og triveleg uteområde med fine uteplassar. Solrikt og flott fjordutsikt. Fire soverom, to bad og separat vaskerom er både praktisk og familievenleg. Ei god løysing som gjev ei fin kjensle av kvardagsluksus.

Bustaden er innhaldsrik, over tre plan og inneheld:
Hovudetasje:
Overbygd inngangsparti, entre, kjøkken, stove med utgang til stor fin terrasse med tilkomst til gårdsplass og vidare til hageområdet.

Underetasje:
Gang, bad, vaskerom og 2 soverom - det eine med utgang til fint skjerma terrasse og direkte tilkomst til det fine hage-/plenområde.

Loftsetasje:
Trappehall, 2 gode soverom, bad og bod.

Sportsbod:
Isolert sportsbod ved inngangspartiet.

Carport:
Carport i felles carportanlegg.
El-bil ladar.
Kort og enkel tilkomst til inngangspartiet.

Standard
Pen og tiltalande tomannsbustad med god atmosfære og moderne praktiske løysingar. Ein innhaldsrik bustad med gode bukvalitetar.
Bustaden framstår i god og moderne stand med pene overflater. Fin kontakt mellom bustad og eit særs triveleg utemiljø med plass for heile familien.

Stove:
Harmonisk stove med pene overflater i lunt og behageleg fargeval
Stova har store vindauge som tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp.
God plass til stor sitjegruppe og spisebord som rommar vennar og familie.
Vedomn gjev ekstra varme og hyggje på kalde dagar.
Pipe og brannmur er pent forblenda med naturstein.
Utgang frå stova til solrik og flott terrasse, med vidare tilkomst mot hageområdet. Om sommaren vert terrassen og utemiljøet ei flott utviding av opphaldsrommet.

Kjøkken:
Tidlaust lyst kjøkken med god arbeidsplass - perfekt for alt frå matpakker til bakeglede med familien.
Kjøkkeninnreiing frå Sigdal med rikeleg skap-, skuffe og benkeplass.
Kjøkkenet var modernisert i 2025 med nokre nye skrog, benkeplate, kjøkkenfrontar, vaskekum, steikeomn og induksjonstopp.
Store vindauge og god belysning gjev godt arbeidslys til matlaginga.
Innreiinga har malte glatte frontar og laminat benkeplate. Kompositt oppvaskkum med vaske-, skyllekum og sidebeslag.
Oppkant mot vegg i laminat gjev ein fin kontrast og eit moderne preg til kjøkkenet.
Glatte laminatplater/kitchenboard mellom benkeplate og overskap beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.
Integrert induksjonstopp og steikeomn.
Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet ligg i fin tilknying til stova, med god plass til eit stort spisebord - det opplagde hjartet i heimen for heile familien.

Bad 2.etg:
Bustaden har to bad, eit i 2.etasje og eit i underetasjen, praktisk plassert i nærleik til soveromma.
Med to bad i bustaden ligg alt til rette for ein familievenleg kvardag.
Badet i andre etasje er flislagt i lyst og nøytralt fargeval.
Rommet har dusjkabinett, vegghengt wc og servantinnreiing.
Speilskap med overlys er praktisk og gjev god plass til det ein brukar dagleg.
Varmekablar i golv.

Bad u.etg:
Romsleg flislagt bad med badekar.
Lys innreiing med heildekkjande servant og god skapplass - her er det enkelt å halde orden og system på badet.
Wc.
Varmekablar i golv.

Vaskerom:
Romsleg separat vaskerom med skyllekar, hyllesystem og rikeleg med skapplass. Her har du perfekt lagringsplass for klede som ikkje høyrer til sesongen.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Det er 4 gode soverom i bustaden, to i andre etasje og to i underetasjen.
Hovudsoverommet er romsleg med direkte utgang til terrassen - perfekt når ein skal lufte dyner og sengkle. Her kan ein ta med morgonkaffien rett ut på terrassen.
Skyvedørsgarderobe legg godt til rette for orden og system i klede og tilbehøyr.

Diverse:
Olja veranda og plattingar, samt rekkverk i 2026.
Nytt golv i hovudetasjen i 2025.
Modernisering av kjøkken i 2025 med m.a.utskifting av kjøkkenfrontar, benkeplate, vaskekum, steikeomn, induksjonstopp og nokre nye skrog.
Fasade var måla i 2020.
Skyvedørsgarderobe i hovudsoverom.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.
Sentralstøvsugar.
Tussafiber er installert.

Overflater
Golv:
Laminat i hovudetasje frå 2025.
Parkett i andre etasje og underetasje.
Fliser på bad.
Vinylbelegg på vaskerom.

Veggar:
Panel-imiterte plater, malte plater og tapet.
Veggoverflater i hovudetasjen er måla i 2025.
Fliser på begge bad.

Himling:
Himlingsplater.

Beliggenheit
Barnevenleg og solrik beliggenheit i attraktivt bustadområde, med kort gangavstand til skular, barnehage og flott turterreng.
Eigedomen ligg i roleg gate utan gjennomgangstrafikk.
Sentral beliggenheit nær høgskulen og sjukehuset, og med gangavstand til sentrum.
Kort veg til gode idretts- og fritidstilbod med Volda Campus Arena, Voldabadet og stadion med kunstgrasbane, skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.

Arealer
Totalt bruksareal: 126 m²
- BRA-i: 118 m²
- BRA-e: 8 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 54 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 48 m²
BRA-e: 6 m²
TBA: 30 m²

Underetasje:
BRA-i: 46 m²
BRA-b: 2 m²
TBA: 24 m²

Andre etasje:
BRA-i: 24 m²

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

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

Tilkomst
Plan og lettvint tilkomst frå offentleg gate.
Parkering i carport i umiddelbar nærleik til inngangspartiet.

Parkering
Gode parkeringtilhøve i romsleg grusa gardstun og carport med el-bil ladar i fin tilknyting til inngangspartiet.

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Loft - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Utvendig - Levegg mellom carport og bod
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Våtrom - Kjeller - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Loft - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:
- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

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

Tomt
Denne tomten er eiet.
1769 kvm.

Sørvendt og solrik tomt med fjordutsikt.
Lunt og sjarmerande uteområde som bidreg til å skape i god atmosfære til eigedomen.
Tomta er fint opparbeida med store fine terrassar og dels usjenerte uteplassar.
Vakkert hageområde med fin plen, beplantning og terrasseringar med natursteinsmurar.
Vintergrøn tujahekk skjermar fint mot naboeigedom.
Triveleg tunområde med trapp frå gårdsplass/terrasse ved h.etg til hageområdet.
Fint inngangsparti med oppmurt bed med beplantning.
Uteområdet gjev ei perfekt ramme for sosiale samakomstar og varme sommardagar utandørs. Her kan heile familien trivast!

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest, datert: 16.12.2009.

Det føreligg godkjendte og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse.
Dette gjeld rom på teikning benevnt som "bod" er innreia og i bruk som vaskerom. I andre etasje er leikerom på teikningar i dag nytta som soverom.
Kjøpar overtek ansvar og risiko.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Vedomn i stove.
Varmekabler i begge bad og og gang i underetasjen.

Energikarakter: C -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 600 000,-

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

90 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 691 090,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter
Kr. 12 395,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 var kr. 10 763,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for utvida informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi er rekvirert, men ikkje motteke.

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

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring.

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

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

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

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 441853, tgl. 01.06.2007 - Seksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

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 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 Bjørnar Indresæter og Linda Brynjulfsen Indresæter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Heltnebøen 15.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 555, snr. 10 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260172.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 1,5 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- 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

Heltnebøen 15

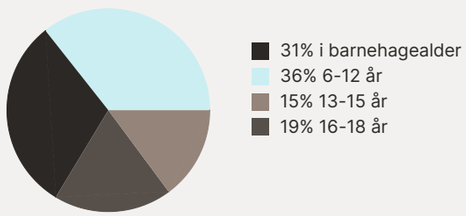
Offentlig transport

Uravegen Linje 341	4 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	12 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 17 min

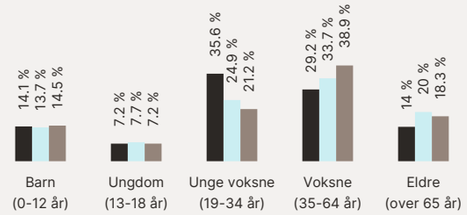
Skoler

Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	15 min 11.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Heltne	673	641
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oppigarden barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Hjellbakkane barnehage (1-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km

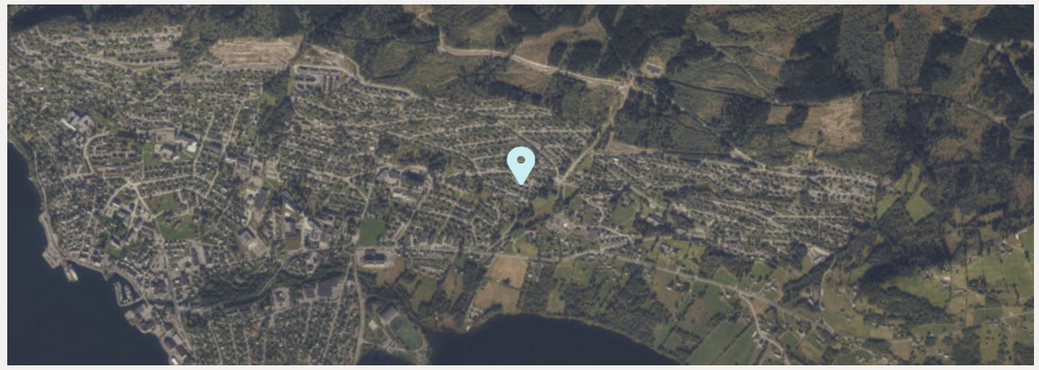
Dagligvare

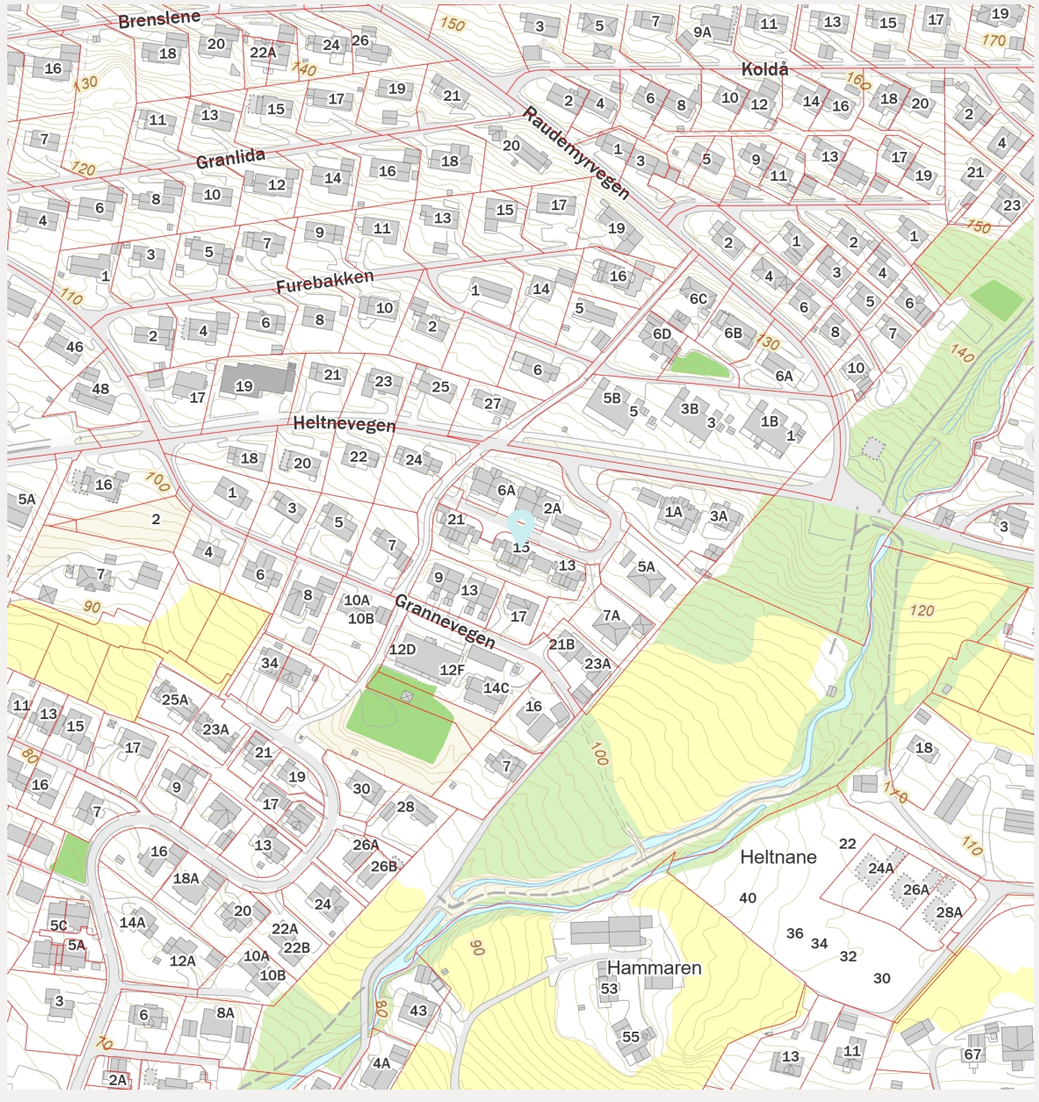
Kiwi Volda	12 min
Spar Volda	12 min

Sport

Årneset sandvolleyallbane Sandvolleyball	10 min 0.8 km
Bratteberg skule ballbinge Ballspill	10 min 0.8 km
InterPadel Voldahallen	21 min
Family Sports Club Volda	4 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 20, bnr. 555, snr. 10

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1342 **Eiendomsverdi ref nr:** KZ4679

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

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.

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

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 3 plan på Heltnebøen i Volda. Det er utvendig bod, veranda og plattinger i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også plass i carport i felles anlegg.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, seinest betydelig overflateoppussa hovedetasje 2025.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er et saltak i trekonstruksjon, takopplett mot sør. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein.

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn og plattform for feier i metall.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduene er malte trevindu og har 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser

Boligen har malt ytterdør og malte altandører, med isolerglass. Til bod er det ei malt boddør.

Verandaen er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Rekkverk i trekonstruksjon med malte bord. Levegg mot naboseksjon i bindingsverk, liggende kledning.
Det er tekkeplater av metall under terrassebordsgulvet, avrenning til takrennesystem - dette gjelder del foran stue/mot sør.

I tillegg til verandaen er det platting på terreng i hovedplan(øst) og i kjellerplanet. Rekkverk i trekonstruksjon. Levegg mot nabo, liggende bordkledning.

Fra platting på hovedplan til hage er det trapp med vanger og trinn i trekonstruksjon.

Det er bod i tilknytning til boligens kjeller. Terrassebordsgulv, vegger i bindingsverk, utvendig dels med liggende spaltekledning.

Det er bod bygd inntil/sammen med bolig, utvendig tilkomst. Betongguly, veger i bindingsverk, vegger har asfaltplater(mot bolig) og ubehandla sponplater. I tak er det himlingsplater. Boda er innreda med hyller etc.

Det er satt opp en levegg mellom carport og bod, kledd med liggende bord, toppavslutning med skråstilt bod. Stabelhengsla dør med stående bord.

INNVENDIG Gå til side

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
•Laminat, eier opplyser at gulva i hovedetasje er fra 2025.
•Parkett på loft og kjeller

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som trebaserte plater etc.

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:
•Vegger med panel-imiterte plater, malte glatte plater og tapet. Eier opplyser at veggene i hovedetasje er malt 2025.
•Innvendig tak/himling med himlingsplater

I underordna rom/areal er det enkle overflater som eksempelvis synlig sponplater, uten listverk etc.

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

Boligen har elementpipe. Det er ildsted i stue, sotluke i underetasje.

Boligen har lakert tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte dører med kant/ramme. Skyvedørskarm for dør mellom gang og soverom sør loft. Eier opplyser å ha fjerna dør mellom stue og entre.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Det er flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom kjeller:
Vegger med malte plater og himling er med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde. Det er vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Bad loft:
Veggene har flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med servantinnredning, speilskap med overlys, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Eier opplyser at innredningen er fra Sigdal og at det i 2025 blei gjort noe ombygging der det blei supplerte med noen nye skrog, nye fronter på hele innredningen og ny benkeplate, vaskekum, steikeovn og induksjonstopp.

Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt med vaske, skyllekum og sidebeslag. Oppkant mot vegg i laminat, over dette glatte laminatplater/kitchenboard el. lignende.. Det er utsparing/plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp og steikeovn. Ventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i fordelerskap i vaskerom. Stoppekran i fordelerskap.

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

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er sikringsskap i entre hovedetasje med automatsikringer. Anlegg er i all hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Noe innfelt belysning. Varmekabler på bad

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod, vegguttak i bolig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er grunnmursplast og korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser.

Bygningen har påregnelig betonggrunnmur.

Forstøtningsmuren/kanten i hage er av naturstein.

Vann- og avløpsledninger påregnelig i plast, fra byggeår. Boligen er tilknytta kommunalt vann- og avløp, med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom på tegning benvnt som "bod" er innreda og i bruk som vaskerom. På loft er det 2 soverom og bad, samt bod/kott, på tegning er det åpent areal "lekerom" i gang/under takopplett.

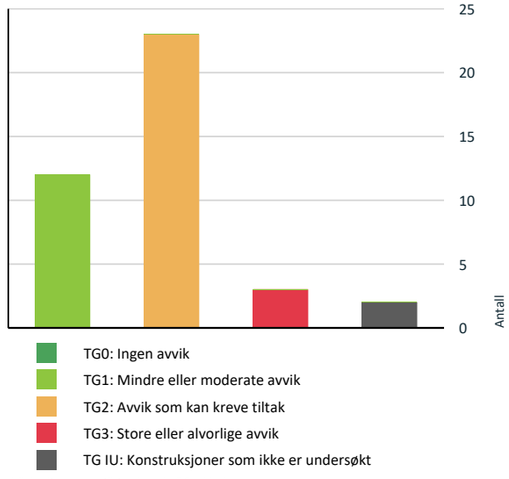
Når det gjelder konstruksjoner på tomta som uteplasser, forstøtningsmurer, trapper etc er det IKKE foretatt nærmere undersøkelser hvorvidt noen av disse krever byggemelding og om dette er gjort.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

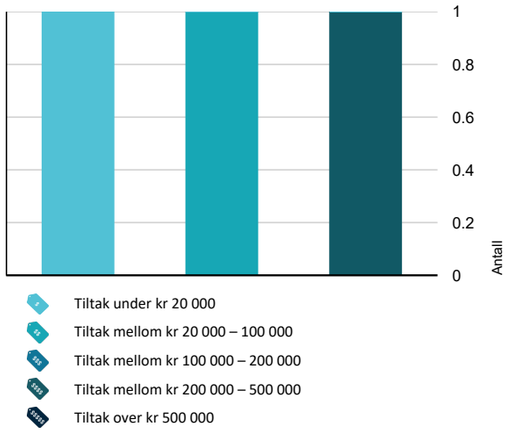
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Fastsettiing 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. Eventuell garasje, 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Utvendig > Levegg mellom carport og bod Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt høyde er ca 91cm.
- Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring som håndløper på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Glassplate dekker ikke 30 cm foran ildsted, gjelder ei av sidene på ildsted.
- 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 deler av anlegget; montering av el.bil lader.
- Grunnmurselement i carport er med synlig brennbar isolasjon.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Jf. eier. Det er gitt ferdigattest 16.12.2009. Det er også samsvarselektro elektro datert 2009 og produksjonsår varmtvannstank 2009 som underbygger dette. I tidligere salgsoppgaver er boligen opplyst med byggeår 2007. Det er derfor noe usikkerhet til byggeåret.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Olja veranda og plattinger, malt rekkverk, jf. eier.
2025	Modernisering	Bytta gulv hovedetasje, jf. eier.
2025	Modernisering	Malt innvendige veggplater hovedetasje, jf. eier.
2025	Modernisering	Skifta alle fronter i kjøkken, ny benkeplate, enkelte nye skrog(ombygging), , jf. eier.
2020	Vedlikehold	Malt boligen utvendig, , jf. eier.
2022	Ombygging	Åpna opp i det som var 2 soverom på loft(øst), i dag 1 rom. jf.eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er påregnelig av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra takfot. Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år, og har dermed usikker fremtidig funksjon ihht. NS 3600.
- Det er observert mose/groe på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose og groe bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taksteinene.









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn og plattform for feier i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem. I følge eier er det ikke meldt om avvik knytt til tilkomst feier.

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

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak i trekonstruksjon og det er påregnelig undertak av sutakplater. Takopplett mot sør.

Ingen mulighet for inspeksjon/besiktigelse utover det som er synlig fra etasjen under takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på toppbord/takkonstruksjonens utvendige deler.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som dekkbord, loddbord og vindskier.

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



Værslitasje med sprekker og avslitt maling

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av kledning.

• Boligens bordkledning er med kort avstand til terreng/underliggende flate. Ved inngang er det singla inntil yttervegg og dermed kort avstand til terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• 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

Vinduene er malte trevindu og har 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, vindua har vannbord av tre over/under vindu, ikke alle vindua har kompenserende tiltak med godt overbygg.

• Karmene i enkelte av vindua er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging.

• Løsningen med vannbrett uten beslag krever jevnlig vedlikehold, da manglende vedlikehold kan øke risikoen for fukt- og råteskader i vannbrett, vindu og tilstøtende konstruksjoner.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.





Værslitasje, oppsprukket trevirke

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og malte altandører, med isolerglass. Til bod er det ei malt boddør.

Vurdering av avvik:

• Hoveddør har noen skader, disse er delvis lokalt utbedra.

• Det er påvist enkelte værslitte punkt med avslitt maling og synlig trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Hoveddøren bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom skaden ikke utbedres, er det noe økt risiko for videre skadeutvikling.

• Jevnlig tilsyn med dører, inkludert vask, forbehandling, og overflatebehandling, er viktig for å sikre at dørene er intakt og for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på dør eller tilstøtende konstruksjoner.

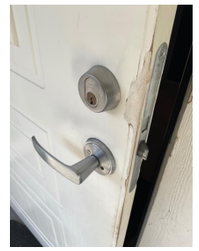
Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport







Verandadør kjeller

TG 1 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. Levegg mot naboseksjon i bindingsverk, liggende kledning.
Det er tekkeplater av metall under terrassebordsgulvet, avrenning til takrennesystem - dette gjelder del foran stue/mot sør.

I følge eier er rekkverk malt og terrassebord olja i 2026. Trekonstruksjoner er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk må regnes med.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt høyde er ca 91cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen av at rekkverk på byggetidspunkt hadde lavere krav til høyde, er at løsninga har noe økt risiko for fallskader, sammenligna med om det hadde vært rekkverkshøgde etter dagens krav(1m)

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

I tillegg til verandaen er det platting på terreng i hovedplan(øst) og i kjellerplanet. Platting på terreng med terrassebordsgulv.
Rekkverk i trekonstruksjon. Levegg mot nabo, liggende bordkledning.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra platting på hovedplan til hage er det trapp med vanger og trinn i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring som håndløper på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



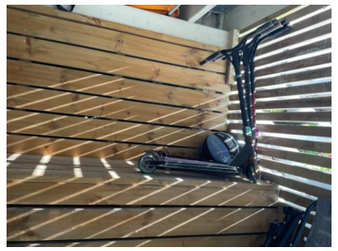
TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bod i tilknytning til boligens kjeller. Terrassebordsgulv, vegger i bindingsverk, utvendig dels med liggende spaltekledning.

Vurdering av avvik:
• Deler av konstruksjonene er montert mot/nærme grunnen, ikke synlig bakenforliggende oppbygging mot terrengnivå eller mot bakmurer etc.

Konsekvens/tiltak
• Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.



Utvendig bod

Beskrivelse

Det er bod bygd inntil/sammen med bolig, utvendig tilkomst. Betonggulv, veger i bindingsverk, vegger har asfaltplater(mot bolig) og ubehandla sponplater. I tak er det himlingsplater. Boda er innreda med hyller etc. befaringsdagen og lagra med innbo, besiktigelse er dermed begrensa.

Sentralstøvsugerenheter er plassert i rommet.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

Befaringsdagen er avtrekk fra ventilator avslutta i bod, eier opplyser at dette bil bli ført til yttervegg og kledd inn før salg.

TG 2 Levegg mellom carport og bod

Beskrivelse

Det er satt opp en levegg mellom carport og bod, kledd med liggende bord, toppavslutning med skråstilt bod. Stabelhengsla dør med stående bord.

Vurdering av avvik:
• Døra har sige/må løftes for å gå i lås. Enkelte fukt/råte-skadde bord i nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyser at avviket blir utbedra før salg.

Konsekvensen om dette ikke blir utbedra er at døren kan bli vanskeligere å bruke, og råteskader kan utvikle seg videre og svekke konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

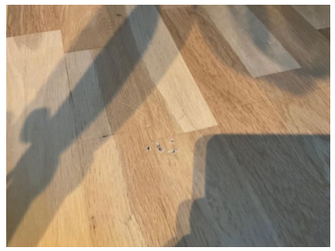
Beskrivelse

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
•Laminat, eier opplyser at gulva i hovedetasje er fra 2025.
•Parkett på loft og kjeller

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som trebaserte plater etc.

Vurdering av avvik:
• Enkelte overflater har skader som tilsier utbedring eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for utbedring av avvik må regnes med, dette for å opprettholde funksjon og estetikk.



Soverom opplett loft - skrumerker parkett



Soverom opplett loft - skade i parkett

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:
•Vegger med panel-imiterte plater, malte glatte plater og tapet. Eier opplyser at veggene i hovedetasje er malt 2025.
•Innvendig tak/himling med himlingsplater

I underordna rom/areal er det enkle overflater som eksempelvis synlig sponplater, uten listverk etc.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

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

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe. Det er ildsted i stue, sotluke i underetasje.

I rapport fra kommunen er det avvik knytt til "Brennbart materiale for nær sotluke", dette må meldes utbedra for å lukke avvik. Eier opplyser at sotluke-stein vil bli montert før salg.

Vurdering av avvik:
• Glassplate dekker ikke 30 cm foran ildsted, gjelder ei av sidene på ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at dette punktet vil bli utbedra før salg.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er gjennomført hulltaking på soverommets østvegg mot terreng, romma mot bakvegg er begge våtrom og hulltaking ikke mulig.
Det er målt 19,4% vektprosent i bunnsvill i hulltaking.

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:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Befaringsdagen er det ikke tegn til slike skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakert tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Håndløper på vegg.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte dører med kant/ramme. Skyvedørskarm for dør mellom gang og soverom sør loft. Eier opplyser å ha fjerna dør mellom stue og entre.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

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

Besiktigelse med badekar på plass.

KJELLER > BAD

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca 10 mm. Øvrige deler med dels med flate parti, dels fall fra innredning mot sluk/badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforholda i kombinasjon med badekar og dusjoplegg uten vegg/forheng medfører at vann vil kunne bre seg utover gulvet ved normal bruk.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

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.

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.





KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Til-luft fra spalte ved dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang mot servantinnredning, uten å påvise unormale forhold.

De mest påkjente områda som vegger i dusjsone er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av bakvegg og vegg mot anna våtrom.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Det er lokalt utbedra og overmalt parti av vegg under fordelerskap, i følge eier dette skyldes dette utbedring etter en fuktskade i tidligere eierforhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde.

Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca 5 mm ei ei retning, svakt fall i retning mot dør. Fra gulv ved døra til sluk er det ca 10 mm høgdeforskjell. Det er i tillegg oppbrett ved dør på ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og det er plastsluk. Det er ikke kjent eller dokumentert tettesjikt på vegg (malte flater).

Fra gulv ved døra til sluk er det ca 10 mm høgdeforskjell. Det er i tillegg oppbrett ved dør på ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt i veggens våtsone ved vaskekar.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning i veggens våtsone ved vaskekar.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Til-luft fra spalte ved dør.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i hall med trapp, i veggflate mot tilslutning for vegg med rørskap mv.

De mest påkjente områda som vegger i våtsone ved vaskekar er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av bakvegg.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



LOFT > BAD

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

Gjennomgang til kott m/ventilasjonsaggregat etc.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

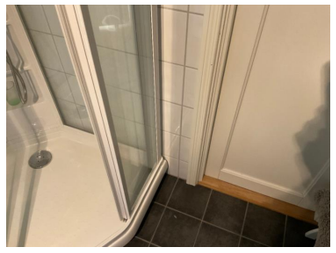
Vurdering av avvik:

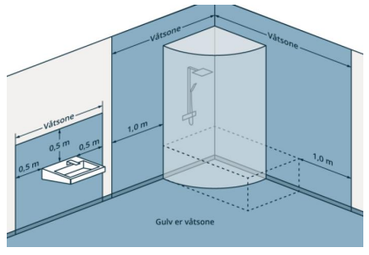
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er takflate i våtsone ved dusj.

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.
- Det er dusjkabinett i bruk, løsninga forutsetter videre bruk av dette.







LOFT > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke påvist fall mot sluk, bakre deler av gulv(wc) har noe fall frem mot slukområdet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

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

• Det må foretas utbedring av fallforhold for å lukke avvik. Dette vil i praksis medføre ei fornying av våtromnmet.

Fallforhold må utbedres når våtrommet en gang skal fornyes/oppgraderes, videre bruk medfører risiko jf. belyste konsekvenser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påregnelig skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Fra gulv ved døra til sluk er det ikke høgdeforskjell.

Besiktigelse begrensa av forhold ved sluk(flislim).

Vurdering av avvik:

• 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 påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Se "overflater gulv" for kostnadsestimat på utbedring av fallforholda, herunder utbedring av høgdeforskjell fra topp av slukrist til topp av vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servantinnredning, speilskap med overlys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Til-luft fra spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

• Avtrekkspunkt er ca 1,32 m over gulvnivå, normalt sett er dette nærme taknivå.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekkspunktet bør flyttes nærmere taknivå for å sikre optimal luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at innredningen er fra Sigdal og at det i 2025 blei gjort noe ombygging der det blei supplerte med noen nye skrog, nye fronter på hele innredningen og ny benkeplate, vaskekum, steikeovn og induksjonstopp.

Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt med vaske, skyllekum og sidebeslag. Oppkant mot vegg i laminat, over dette glatte laminatplater/kitchenboard el. lignende.. Det er utsparing/plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp og steikeovn. Ventilator med avtrekk ut.

Besiktigelse med kjøleskap og oppvaskmaskin på plass.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i fordelerskap i vaskerom. Stoppekran i fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• PEX-rør er merka med tusj, det er irr på metalldelene. Tegn til at det har vært en lekkasje på et tidligere tidspunkt jf. skifta del av veggplate under skap.

Konsekvens/tiltak
• Irr kan skyldes fukt som har vært i skapet ved tidligere anledning, jf. lokal utbedring under området med rørskap.
Eier opplyser at det ikke har vært tegn til fukt/lekkasje i deres eietid, men forholdet bør overvåkes over tid.

Rør bør merkes med egna merketape el. lignende, for raskt kunne identifisere riktig rør-kurs ved lekkasje eller vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

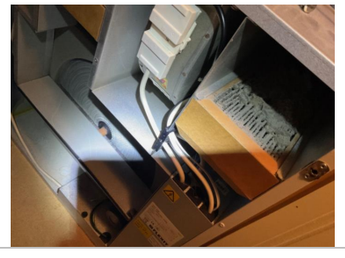
Det er balansert ventilasjon i boligen.

Eier opplyser at det blei gjennomført kanalrens i 2025 og at det vil bli skifta filter før salg.

MERK: I denne boligen er det også vindu med spalteventil, den balanserte ventilasjonen vil ikke fungere optimalt om disse(eller vindu) er åpne.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• 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 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 i følge eier mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegg fra byggeår, men det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, da eier opplyser at det har blitt montert el.billader. Det er sikringsskap i entre hovedetasje med automatsikringer. Anlegg er i all hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter og punktbelysning. Noe innfelt belysning. Varmekabler på bad

Samsvarserklæring nyinstallasjon datert 29.09.2009.

I følge eier slår sikring ut ved bruk av steikeovn. Eier opplyser at de har reklamert på steikeovn og at dette er et forhold som blir utbedra 01.09 av servicemann.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget; montering av el.bil lader.

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 at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod, vegguttak i bolig. Ikke mottatt opplysninger om mangler, ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er grunnmursplast og korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser, se også eget punkt "rom under terreng" og "terrengforhold".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har påregnelig betonggrunnmur, uten synlige flater fra utvendig side.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren/kanten i hage er av naturstein.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimatet legger til grunn nøktern utførelse, med fokus på bortleding av vann i åpen renne etc. Kostnadsestimatet vil dermed kunne øke avhengig av valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger påregnelig i plast, fra byggeår. Boligen er tilknytta kommunalt vann- og avløp, med private stikkledninger.

⚠ Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

• Grunnmurselement i carport er med synlig brennbar isolasjon.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende kledning eller tildekking av den brennbare isolasjonen for å redusere risikoen for brannspredning.
Konsekvensen av synlig brennbar isolasjon er økt fare for antennelse og brann, noe som kan medføre skader på bygningen og fare for personer.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt høyde er ca 91cm.

• Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring som håndløper på utvendig trapp.

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

• Glassplate dekker ikke 30 cm foran ildsted, gjelder ei av sidene på ildsted.

• 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 deler av anlegget; montering av el.bil lader.

• Grunnmurselement i carport er med synlig brennbar isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen av at rekkverk på byggetidspunkt hadde lavere krav til høyde, er at løsninga har noe økt risiko for fallskader, sammenligna med om det hadde vært rekkverkshøgde etter dagens krav(1m)

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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.

• Eier opplyser at dette punktet vil bli utbedra før salg.

• Det er anbefalt med fast tilkobling.

• 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 at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør etableres tilfredsstillende kledning eller tildekking av den brennbare isolasjonen for å redusere risikoen for brannspredning.
Konsekvensen av synlig brennbar isolasjon er økt fare for antennelse og brann, noe som kan medføre skader på bygningen og fare for personer.

Bygninger på eiendommen

Carport i felles anlegg



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Jf. byggeår bolig.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse
Eierseksjonen disponerer plass i felles carport/bod-anlegg.

Enkel beskrivelse:
Grunnmurer i isolerte elementer. Singla underlag i carport. Bindingsverksvegger i bakvegg og dels sidevegg, liggende bordkledning. Søylerekke i forkant for bæring av bjelker. Taksperrer, ensidig fall mot takrenne og nedløp i aluminium. Folie/membrantekking på tak.
Undertak av OSB plater.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt. El.billader montert på vegg mot bod ved bolig.

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
126 m²/118 m²

Tomannsbolig: Stue, Entré, Kjøkken, 2 Bod, 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kott

Andre bygg: Carport i felles anlegg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 4 100 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

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 lignende 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	Heltnevollen 7A ,6104 VOLDA 107 m²	2014	3 sov	03-09-2024	3 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**33 482**
2	Heltnebøen 7A ,6103 VOLDA 112 m²	2016	3 sov	24-09-2024	3 890 000	**4 050 000**		4 050 000	**32 661**
3	Plassevegen 29 ,6104 VOLDA 120 m²	1987	3 sov	29-03-2026	3 300 000	**3 500 000**		3 500 000	**29 167**
4	Heltnevollen 1A ,6104 VOLDA 108 m²	2015	3 sov	19-08-2026	3 290 000	**3 150 000**		3 150 000	**29 167**
5	Plassevegen 31 ,6104 VOLDA 95 m²	1987	2 sov	09-01-2023	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**28 947**
6	Heltnebøen 17 ,6103 VOLDA 122 m²	2008	4 sov	19-06-2024	3 250 000	**3 500 000**		3 500 000	**28 689**
7	Grannevegen 13 ,6103 VOLDA 122 m²	2006	4 sov	21-08-2025	3 650 000	**3 500 000**		3 500 000	**27 344**
8	Plassevegen 33 ,6104 VOLDA 120 m²	1987	3 sov	29-06-2026	3 190 000	**3 100 000**		3 100 000	**25 833**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.		23 200
Renovasjon - stipulert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 600 000**

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.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 600 000**

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.**	**4 100 000**

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
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

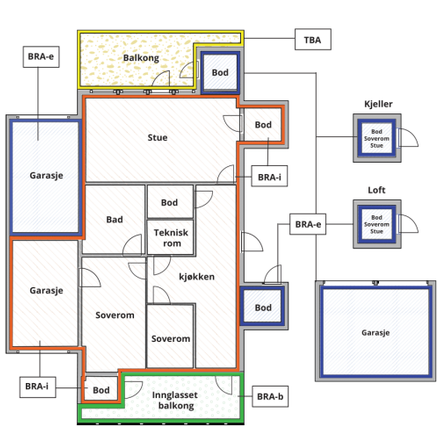
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	48	6		54	30
Kjeller	46	2		48	24
Loft	24			24	
SUM	**118**	**8**			**54**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, entré, kjøkken	Bod	
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom	Hagebod	
Loft	Soverom, soverom 2, bad, kott, hall m/trapp		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda og plattinger.

Takhøyder i boligen, måling utført med stikkprøver enkelte steder i boligen:
•Hovedetasje har takhøyde ca 2,38 m
•Loft har takhøyde ca 2,34 m og det er skråtak
•Kjeller har takhøyde ca 2,39 m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loftet er med dels ikke måleverdige areal på grunn av lav høgde, gjelder både hele rom (kott) og deler av rom. Det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom på tegning benvnt som "bod" er innreda og i bruk som vaskerom. På loft er det 2 soverom og bad, samt bod/kott, på tegning er det åpent areal "lekerom" i gang/under takopplett.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jf. egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: •Viser til gjennomgang og kommentarer på tegningene. Det er indikasjoner om at bygninga kan ha endringer som er søknadspliktige etter dagens regelverk. Anbefaler ta kontakt med kommunen for mer informasjon og avklaring.

For å forsøke å få eventuelle ikke-godkjente endringer godkjent, må det utarbeides endringssøknad til kommunen.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

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 17 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Bjørnar Indresæter	Kunde
	Linda Brynjulfsen Indresæter	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	555		10	1769.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Heltnebøen 15

Hjemmelshaver

Indresæter Bjørnar, Indresæter Linda Brynjulfsen

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/6. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap	Eierandel
Ukjent/uformelt	1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig på Heltnebøen i Volda. Eiendommen er sørvest-vendt og med normalt gode lysforhold og utsikt. Det er kort vei til barnehage, sjukehus, høgskuleområdet. Dagligvarebutikker, barne- og ungdomsskole, videregående skole i relativt kort avstand.
Fra boligen er det også gode turmuligheter/rekreasjon v/Rotevatnet og tur/skogsveier i terrenget bak/nord for boligfelta i Volda.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Heltnebøen (Øvre Bøen)", planid 2002003 for oppslag. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, tomta er opparbeida med grusa/singla tunplass, plen, bed/beplantning, terrasseplatting etc.

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 555
1577 VOLDA

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Opplysninger fra rekvirent		Muntlige opplysninger gitt under befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.01.2006	Dato stempla kommunen	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	21.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	21.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser	21.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplankart	27.08.2001		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger endring veranda og levegg mot carport			Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	21.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	16.12.2009		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	21.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp	21.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	21.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Seksjoneringsbegjæring	10.01.2007		Gjennomgått	7	Nei
Matrikkelkart- og rapport	21.08.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på 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 brannteknisk 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

Heltnebøen 15, 6103 VOLDA

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heltnebøen 15	Heltnebøen 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bod i boligen siden 2020.

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 sporsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Indresæter, Bjørnar

Selger

Indresæter, Linda Brynjulfsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montering av elbil lader i 2025. Ny kurs og overspenningsvern.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroservice.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Bytta lampe spise stue. Montering led lys under kjøkken skap. Bytta lampe bad og vaskerom.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ny kran i forbindelse med oppgradering kjøkken.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hadde rens av avtrekk kanaler på ventilasjon.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk ventilasjonrens AS.

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 75095302

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Linda Brynjulfsen Indresæter	**2026-08-20**	**Bjørnar Indresæter**	**2026-08-20**

Identification

Linda Brynjulfsen Indresæter

Identification

Bjørnar Indresæter

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

Egne notater Heltnebøen 15

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 for-bindelse 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: 196260172
Adresse: Heltnebøen 15, 6103 VOLDA
Betegnelse: GNR 20, BNR 555, snr 10 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 27.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no