Nygardsvegen 1

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nygardsvegen 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Planskisser

42

Om eigedomen

50

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nygardsvegen 1

Ein innhaldsrik einebustad på stor tomt med fint hage- og uteområde, perfekt for ballspel, leik og sosiale samankomstar.

Her bur du sentralt og godt like ved sjukehuset og høgskulen, med kort veg til det meste!
Gangavstand til skular, barnehage, daglegvare, gode fritidstilbod og flott tur- og friområde.

Bustaden er mykje modernisert etter 2016 med m.a. nye bad, utskifting av enkelte vindauge og dører, ombygging av underetasje og generell overflateoppussing.

Kort veg til Volda Campus Arena, Voldabadet, stadion, Årneset og fine turstiar. Nærområdet gjev ei god ramme for fysisk aktivitet, bading, avslapping, sosialt samvær, turar og fine dagar utandørs.

Velkomen til visning!

Nygardsvegen 1

Prisantydning	4 200 000
Totalpris	4 306 090
Bruksareal	218 m²
BRA-I	194 m²
BRA-E	24 m²
TBA	11 m²
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	1 257 m²
Byggeår	1968



Kontakt våre meglere

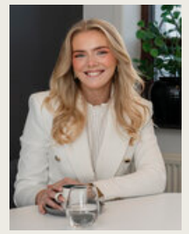


Johnny Kragset

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

Einebustad på stor fin tomt

Innhaldsrik einebustad med romsleg
tomt og fint utemiljø, perfekt for leik og sosiale samankomstar.

Sentral beliggenheit like ved sjukehuset, høgskulen, barnehage,
gode aktivitetstilbod og flott turområde.

Bustaden er oppført i 1968, men er mykje modernisert etter 2016.

Kort og lett tilkomst og gode parkeringstilhøve med garasje i del av
bustaden og biloppstillingsareal like ved inngangspartiet.







Nærområdet

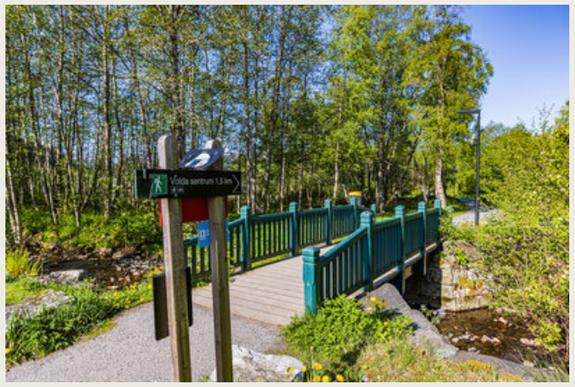
Gangavstand til Volda stadion med kunstgrasbane, skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.

Like ved ligg også Årneset med fin badeplass og volleyballbane.

Fint turområde med gode turstiar langs Elvadalen, rundt Rotevatnet, mot Rotsethornet m.m.

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







Gangavstand til Volda Campus Arena, Voldabadet og gode fritidstilbod



Downlightsbelysning i himling





Praktisk skyvedørsgarderobe med speil

Velkomen inn!



Innbydande inngangsparti med god plass til ytterklede og sko



Lyst og godt kjøkken

Romsleg og tiltalande kjøkken
med god skap-, skuffe og benkeplass.

Kjøkkenvindauget gjev godt arbeidslys til matlaginga
og fint utsyn mot hageområdet.

Takhøge overskap gjev ekstra oppbevaringsplass.

Romsleg spiseplass med god plass til å samle familie og vener.

Vedomnen gjev god varme til opphaldsrommet og ei
behageleg stemning til spiseplassen.







Romsleg kjøkken med
plass for heile familien

Mørk benkeplate og bakvegg gjev ein fin kontrast og eit moderne preg



God plass til spisebord i sone mellom kjøkken og stove

Romsleg stove

Store vindauge som gjev fint utsyn og godt gjennomgåande lys.

Stove og kjøkken er samla i ei dels open og funksjonell løysing. Planløysinga knyt stova, kjøkkenet, spiseplassen og uteplassen saman til ein fin kvardagsarena.

God plass til stor sitjegruppe og variert møblement.







Utgang til terrasse

Romsleg terrasse med vidare tilkomst til uteområdet.

Tomta er opparbeida med stor flat plen,
prydbeplantning og tuntrær.

Kjekk uteplass med utepeis.

Her er det god plass til å samle vennar
og familie til sosiale samankomstar og fine dagar utandørs.

Terrassen og hagen vert ei fin utviding av opphaldsrommet
sommarstid.





Frå stova er det direkte
utgang til terrassen

Lyst og pent flislagt bad

Bad i kvar etasje legg til rette for ein familievenleg kvardag.

Badet i hovudetasjen var fornya i ca. 2017.

Downlights i himling gjev god og behageleg belysning.

Moderne innreiing med god skapplass gjev god plass til det ein brukar dagleg.

Stilfullt dusjhjørne med glasbyggarstein og skyvedører.





Badet ligg i fin nærleik til inngangspartiet - ei praktisk og god løysing







Romsleg loftsgang som knyt saman romma i etasjen

Badet i
andre etasje ligg i
praktisk nærleik
til soveromma



Tre gode soverom ligg fint samla i 2.etasje



Hovudsoverommet er romsleg med god plass til dobbeltseng



Lyst og nøytralt fargeval på alle soverom



God skapplass gjer det enkelt å halde orden og system i klede og tilbehøyr

Underetasjen

Underetasjen inneheld:
Entré, bod, gang, bad, 2 disp.rom/soverom, stove og kjøkken.

Underetasjen har eigen inngang og har vore nytta til utleige.
Det er ikkje omsøkt og godkjent bruksendring for utleige.





Underetasjen kan
også enkelt nyttast til
eigen bruk





Romsleg og lys stove i open løysing med kjøkkenet



Kjøkkenet har fint lysinnslepp og god plass til kjøkkenbord



Lyst og romsleg bad med god skapplass - her er det enkelt å halde orden og system

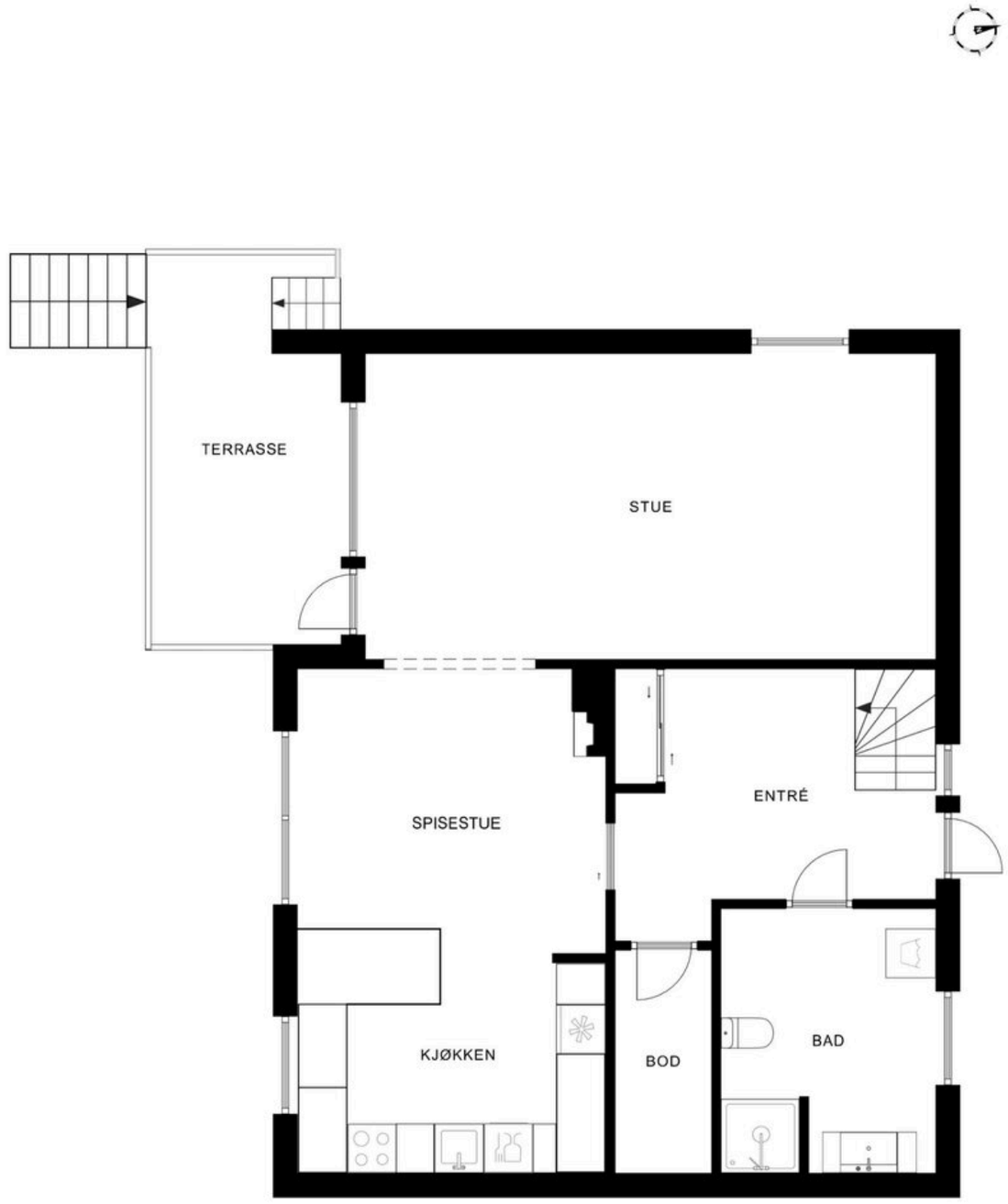


To rom i underetasjen er innreiia som soverom.
Det er ikkje omsøkt bruksendring.

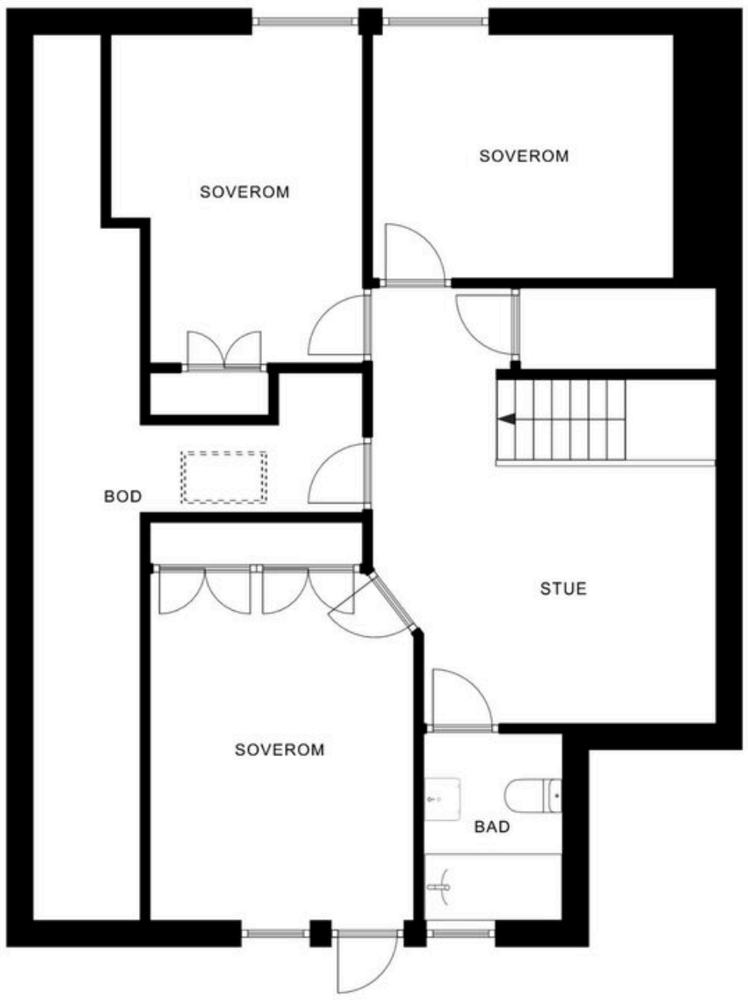


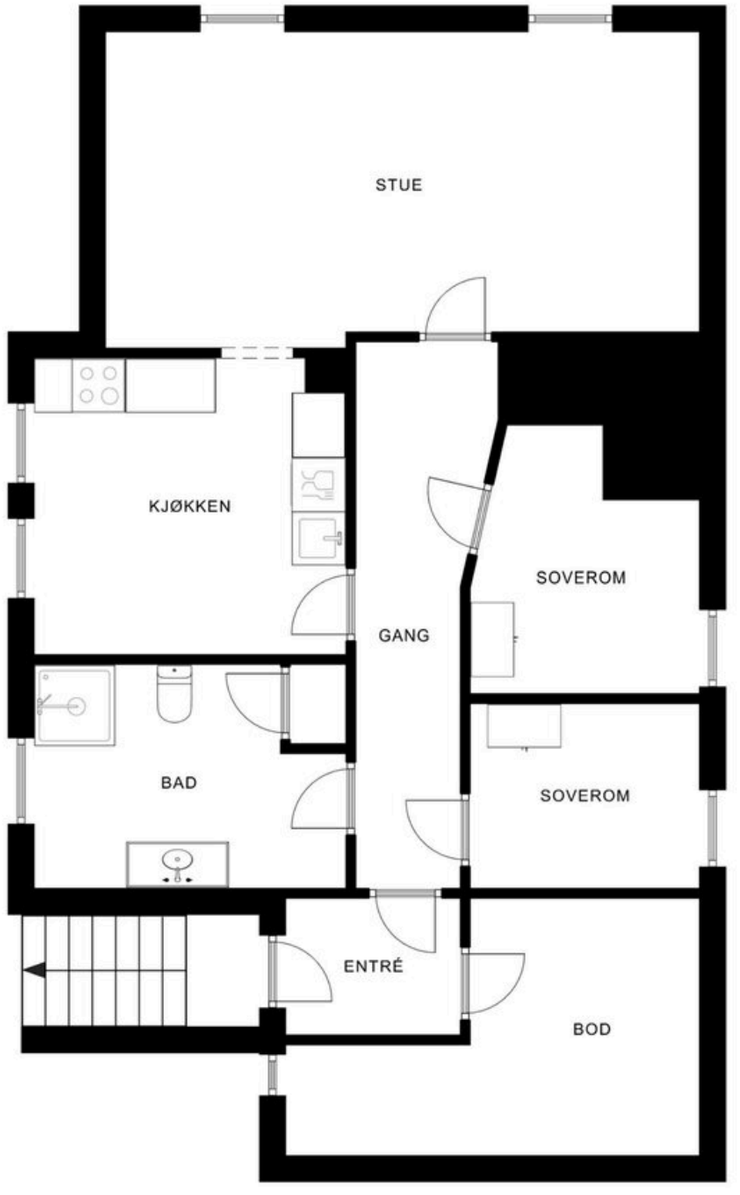
Det er satt opp skillevegg mot trapp til overetasjen, som også enkelt kan opnast opp slik at etasjen kan nyttast til eigen bruk

Planskisser



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





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

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

Om eigedomen

Innhald
Innhaldsrik einebustad på stor fin tomt i sentralt område nær sjukehuset og høgskulen.

Bustaden går over tre etasjer og inneheld:
Hovudetasje:
Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stove med utgang til sørvendt veranda.

Andre etasje:
Loftsgang, 3 soverom, bad og stor bod/raftekott.

Underetasje:
Entré, bod, gang, bad, 2 soverom, stove og kjøkken.

Garasje:
Garasje i del av bustaden på hovudplanet.

Standard
Einebustad med romsleg tomt med fint utemiljø, perfekt for leik og sosiale samankomstar. Sentral beliggenheit like ved sjukehuset, høgskulen, barnehage, gode aktivitetstilbod og flott turområde.

Bustaden er oppført i 1968, men er mykje modernisert etter 2016 med m.a. nye bad, utskifting av enkelte vindauge og dører, ombygging av underetasje og generell overflateoppussing.

Entré:
Lys og fin entré med god plass til ytterklede og sko .
Skyvedørsgarderobe med speil.
Badet i etasjen ligg i tilknyting til entréen - praktisk og familievenleg.

Stove:
Romsleg stove med store vindauge som gjev fint utsyn og godt gjennomgåande lys.
Stove og kjøkken er i open løysing og utgjer saman eit romsleg opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv.
Planløysinga gjev god plass til stor sitjegruppe og variert møblement.
Utgang til romsleg terrasse med vidare tilkomst til uteområdet, med utepeis og stor hage. Her er det god plass til å samle vennar og familie til sosiale samankomstar og fine dagar utandørs.
Terrassen og hagen vert ei fin utviding av opphaldsrommet sommarstid.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i dels open løysing til stove, men samtundes tilbaketrekt. Planløysinga gjev ei kjensle av eit opent rom, samstundes som arbeidsfunksjonane på kjøkkenet blir skjerma.
God plass til spisebord i sone mellom kjøkken og stove.
Vedomnen gjev god varme til opphaldsrommet og ei behageleg stemning til spiseplassen.
Lyst og godt kjøkken med takhøge overskap og god oppbevaringsplass.
Kjøkkenvindauget gjev godt arbeidslys til matlaginga og fint utsyn mot hageområdet.
Kvit innreiing med glatte frontar med vertikale spor og laminat benkeplate med vaske- og skyllekum.
Mørk benkeplate og bakvegg gjev ein fin kontrast og eit moderne preg.
Opplegg for kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad h.etg:
Lyst og pent flislagt bad med downlightsbelysning i himling.
Moderne innreiing med god skapplass gjev god plass til det ein brukar dagleg.
Badet ligg i fin nærleik til inngangspartiet - ei praktisk og god løysing.
Stilfullt dusjhjørne med glasbyggarstein og skyvedører.
Wc.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmekablar i golv.

Bad 2.etg
Badet i andre etasje ligg i praktisk nærleik til soveromma.
Badet er flislagt med varmekablar i golv.
Lys servantinnreiing og speil med overlys.
Badekar. Wc.
Bad i kvar etasje legg til rette for ein familievenleg kvardag.

Soverom:
Tre gode soverom ligg fint samla i andre etasje.
Lyst og nøytralt fargeval på alle soverom.
Hovudsoverommet er romsleg med god skapplass som gjer det enkelt å halde orden og system i klede og tilbehøyr.

Underetasje:
Underetasjen har eigen inngang og har tidlegare vore nytta til utleige.
Det er satt opp skillevegg mot trapp til overetasjen, som også enkelt kan opnast opp slik at etasjen kan nyttast til eigen bruk. Det er ikkje omsøkt og godkjent bruksendring for utleige.

Stove:
Romsleg og lys stove i dels open løysing med kjøkkenet.
God plass og fleire soner for møblering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligg i fin tilknyting til stove.
God plass til kjøkkenbord.
Vindauga gjev fint lysinnslepp og fint utsyn til hagen.
Innreiing med glatte frontar og laminat benkeplate med vaske- og skyllekum.
Laminatplater mellom benkeplate og overskap gjer det enkelt å halde reint.
Kjøkkenet har utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Lyst og romsleg bad med god skapplass - her er det enkelt å halde orden og system.
Dusjkabinett. Wc.
Badet er flislagt med varmekablar i golv.

To rom i underetasjen er innreiia som soverom.
Det er ikkje omsøkt bruksendring.

Diverse:
Nytt overbygg på garasje i 2022.
Ny utebod i 2022.
Nytt rør-i-rør opplegg og nytt avløp, ca. 2019.
Ny ytterdør i underetasjen i 2018.
Overflateoppussing i h.etg i 2017 med nye laminatgolv og dels nye vegg- og himlingsoveflater.
Diverse innvendig oppgradering i 2.etg etter 2017.
Nytt bad i h.etg og 2.etg i 2017.
Skifta enkelte vindauge i 2017.
Skifta ytterdører og innerdører i h.etg og 2.etg i 2017.
Ombygging av underetasjen og med fornya el.installasjon i 2016.
Nytt bad i underetasjen i 2016.
Sjå tilstandsrapport og egenerklæringsskjema vedlagt i salsoppgåva for utvida informasjon om oppgraderingar.

Overflater
Golv:
I hovudsak laminat.
Fliser i entré hovudetasje og alle bad.
Golvbelegg på stove i underetasje.

Veggar:
Tapet, panel og panel-imiterte plater.
Fliser på baderom.

Himling:
Himlingspater og malte plater.

Beliggenheit
Sentral beliggenheit like ved høgskulen, sjukehuset og med gangavstand til dei fleste sentrumsfasilitetar.
Barnehage og daglegvare er i umiddelbar nærleik.
Tur- og friluftsområde like ved, med m.a. badeplassen på Årneset, turvegen rundt Rotevatnet og langs Elvadalen.
Kort gangavstand til gode fritidstilbod med Voldaa Campus Arena, Voldabadet og stadion med kunstgrasbane, skatepark, ballbinge, aktivitetspark, diskgolfbane m.m.
Nærområdet gjev ei god ramme for både fysisk aktivitet, bading, avslapping, sosiale samakomstar, turar og fine dagar utandørs.

Arealer
Totalt bruksareal: 218 m²
- BRA-i: 194 m²
- BRA-e: 24 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 11 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 75 m²
BRA-e: 15 m²
TBA: 11 m²

Underetasje:
BRA-i: 77 m²
BRA-e: 9 m²

Andre etasje:
BRA-i: 42 m²

Utebod:
BRA-e: 8 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
Kort og lett tilkomst frå offentleg veg.
Garasje i del av bustaden og biloppstillingsareal forøvrig like ved inngangspartiet

Parkering
Gode parkeringstilhøve.
I garasje og romsleg biloppstillingsareal på tunet.

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater gulv

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Innvendig - Overflater - gulv
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Loft - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Loft - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon

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

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Tomt
Eigedomstomt, 1257 kvm.

Romsleg og flat tomt med stor hage og fint utemiljø.
Tomta er opparbeida med romsleg plen, prydbeplantning og tuntrær.
Kjekk uteplass med utepeis.
Fint avgrensa med hekkbeplantning, gjerde og steingard. Oppshingla innkøyrsle og romsleg biloppstillingsareal i tilknytning til inngangspartiet.
Utehus/reiskapsbod med gode lagringstilhøve, perfekt for oppbevaring av reiskapar, syklar, ski og anna sesongutstyr.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt innflyttingsattest, datert: 22.07.1968.

Det føreligg godkjendte og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse. Dette gjeld m.a. underetasjen som på teikningar består av bodareal og disponibelt areal, og som i dag er nytta som utleigedel. Endra planløysingar der bodareal og disponible areal blir tatt i bruk til rom for varig opphold, er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak. Kjøper overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleie
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.
Underetasjen har eigen inngang og har tidlegare vore nytta til utleige. Etasjen har vore utleigd for kr. 8500,- pr. mnd eks. straum.
Det er satt opp skillevegg mellom trapp til overetasjen, som også enkelt kan opnast opp og nyttast til eigen bruk. Det er ikkje omsøkt og godkjent bruksendring for utleige.

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumper i hovudetasje og underetasje.
Vedomn på stove i h.etg.
Varmekablar på alle bad.

Energikarakter: E -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 200 000,-

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

105 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 306 090,- Totalpris inkl. omkostninger

Kommunale avgifter
Kr. 14 723,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 8 092,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir 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 Frende Forsikring.

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:

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 Terje Flåm.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nygardsvegen 1.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 57 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260170.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 1,5 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

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

Tekniske dokumenter

Nygardsvegen 1

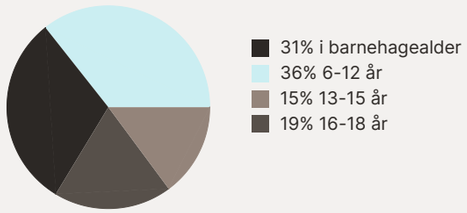
Offentlig transport

Volda sjukehus Linje 338, 341, 360, 390	3 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	11 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 16 min

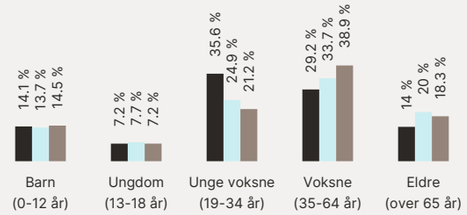
Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	14 min 10.9 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	3 min 0.3 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

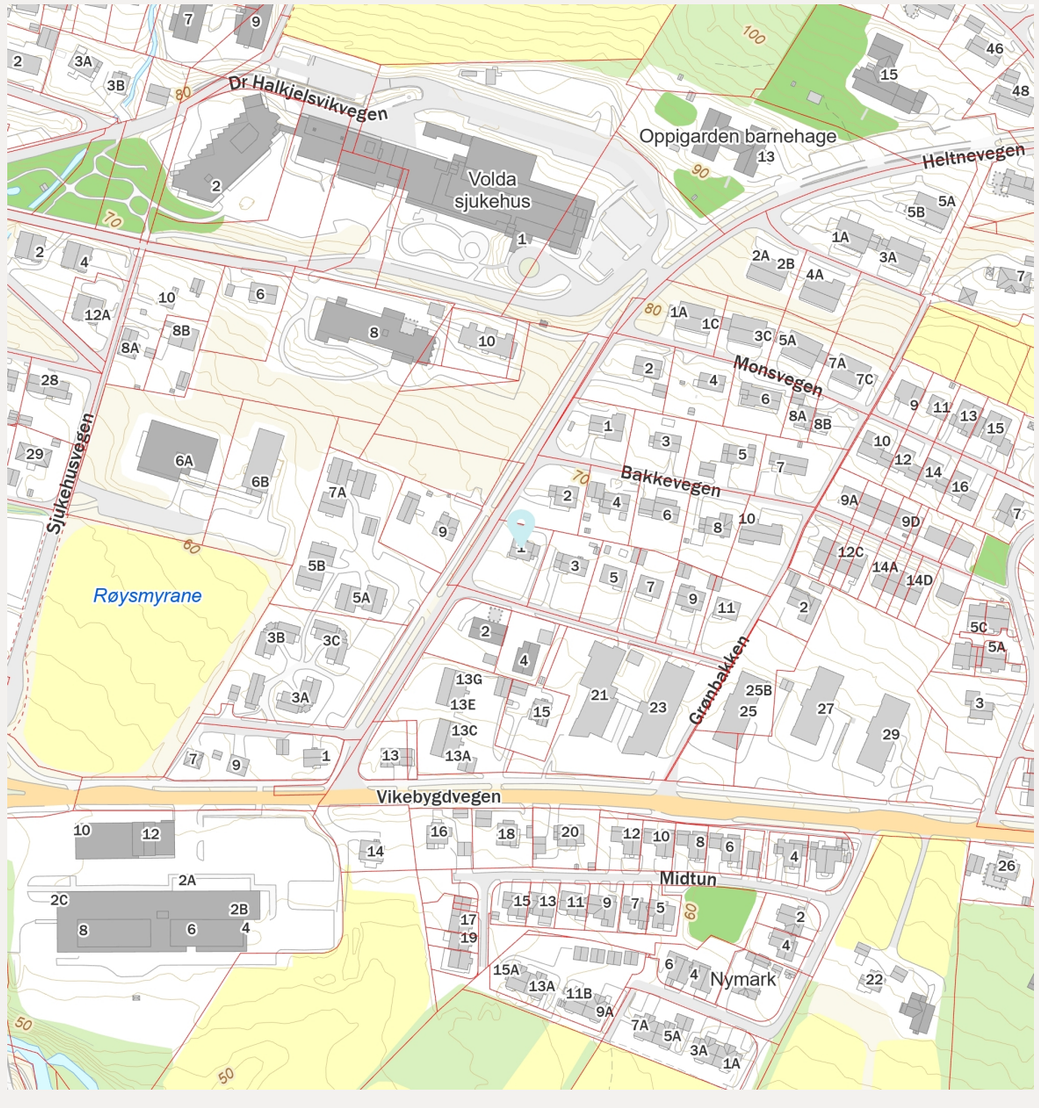
Kiwi Volda	4 min
Spar Volda	7 min

Sport

Volda ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.8 km
Årneset sandvolleyallbane Sandvolleyball	10 min 0.9 km
Family Sports Club Volda	15 min
Innersvingen avd. Volda	16 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

Enebolig
Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 20, bnr. 57

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1328 **Eiendomsverdi ref nr:** IQ1421

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

møretakst NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

Norsk takst

møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan like ved sjukehuset og Høgskulen i Volda. Det er garasje og veranda i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også ei frittstående bod.

Overflater er i stor grad fornya, oppgradert eller overflatebehandla siden 2016.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høg alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting på kort sikt og over tid.

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.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Tak over tilliggende garasje og over inngangsparti kjeller tekka med asfalttakshingel. Metall-tekking over inngangsparti hovedetasje.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Takrenner og nedløp er av metall, luftehatt og stigetrinn feier metall. Pipe i pussa utførelse, beslag i overgang taktekking.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Det er i hovedsak malte trevindu med isolerglass og malte trevindu med kobla glass. Enkelte nyere PVC/plast-vinduer og takvindu med isolerglass. Det er takvindu/overlys med utførelse i glassfiber el. lignende.

Det er malte nyere hovedytterdører med isolerglass. Eldre malte altandør hovedetasje med kobla glass. På loft er det ei eldre malt verandadør.

Det er veranda mot sør, oppbygd med vegger av utvendig pusset mur og betongplate/betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp mot sør i treverk, trapp mot nord i betong. Altanen er delvis overbygd. Lagringsrom under med betonggulv. Dør til lagringsrommet med malte bord. Lufteåpning i vegg med skråstilte bord.

Boligen har betongtrapper til hovedinngang og kjellerinngang.

Tilliggende bolig er det ei garasje. Garasjen er med betonggulv, vegger i bindingsverk, utvendig med stående kledning. PVC/plast-vindu. Takkonstruksjon med sperrer, OSB-plater som underlag for taktekking av asfalt-takshingel.

INNVENDIG Gå til side

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
- Laminat
- Flis entre hovedetasje
- Gulvbelegg stue i kjeller

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som betong og eldre gulvbelegg.

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

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig mur/betong og eldre malte og umalte plater, eldre tapet etc.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er betongdekke mellom garasje og areal under. Det er påregnelig med parti av tilfarergulv (lekter/plater på betonggulv) i kjeller.

Det er mursteinspipe med vedovn i hovedetasje og sotluke/feieluke på loft og i kjeller.

Boligen har tretrapper, rekkverk m/stående spiler. Belegg i trinna.

Trappa mellom hovedetasje og kjeller er kledd over/kledd inne. Trappa er dels synlig fra kott i kjeller.

Innvendige dører er fyllingsdører lett utførelse. Skyvedørskarm mellom gang/entre og kjøkken. I kjeller er det malte glatte typer, eldre type.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom hovedetasje:
Bad hovedetasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak har himlingsplater med innfelt belysing. Innreda med opplegg for vaskemaskin, servantinnredning, speilinnredning med overlys. Dusjhjørne med glassbyggestein og skyvedører. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

Bad på loft:
Badet på loft har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak/skråtak med panel-imitasjon. Innreda med badekar, servantinnredning, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

Bad/vaskerom kjeller:
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak med himlingsplater. Innreda med dusjkabinett, servantinnredning, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med vertikale spor og benkeplate i laminat. Vaske- og skyllekum, sidebeslag. Panel-imiterte plater på vegg mellom benkeplate og overskap. Gjennomsiktig dekkplate på parti ved oppvaskkum og komfyr. Det er utsparing/plass for kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredningen i kjeller har glatte fronter, benkeplate i laminat med vaske- og skyllekum, sidebeslag. Laminatplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast med rør-i-rør. Det er også noe eldre kobberrør i boligen. Det er stoppekran på tilførsel av kobber/metall bak luke i vegg mot øst på bad i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av plastrør, i følge eier er alt skifta til grunnmur etter 2016.

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Det er ca. 200 liters varmtvannstanker i hovedetasje og kjeller.

Det er luft-til-luft varmepumper i hovedetasje og i kjeller.

El.anlegget i denne boligen er av ulike årganger, flere rom har nyere installasjoner, andre rom har kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, samt rom som har eldre installasjoner. Dagens eier har gjort flere oppgraderinger siden ca 2016, blant anna i forbindelse med bygging av bad og oppgradering av bad. Det er sikringsskap kjeller og loft, begge med automatsikringer (oppgradering som eier har gjort). Anlegget er både med skjult og synlig kabling.

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Grunnmuren er av betongstein, i hovedsak utvendig pussa, og det er påregnelig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

På eiendommen er det en utepeis i murte konstruksjoner, pipe i leca/lettklinker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

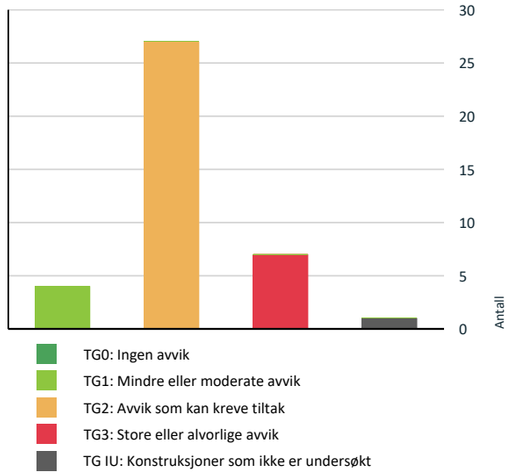
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

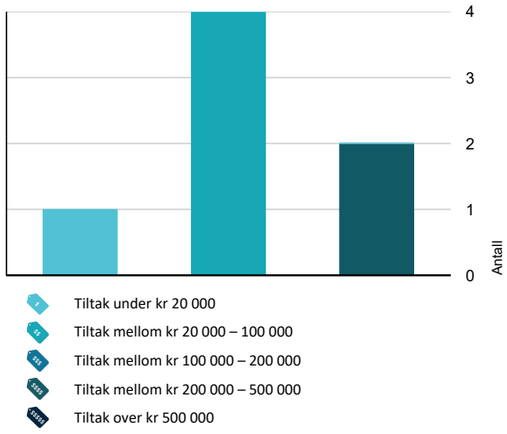
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon 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 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Avvik: Altandør loft leder til areal uten sikring mot fall.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger, kjellertrapp med ukjent/usikkert avløp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er gjort observasjoner som provisorisk el.opplegg fra garasje til bod, tegn til ikke-fagmessig tilkobling av lyskilde på bad på loft. Eier har etter utsending av rapportutkast meldt at anleggets samsvarserklæringer er komplett. Sett i sammenheng med observasjoner nevnt forut, er vurderinga at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, boligen har leilighet i kjeller som ikke er omsøkt og godkjent, en kan derfor heller ikke legge til grunn at branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav. Eier opplyser likevel at taket i kjeller er dobbel gipsplatekledning, vegger i kombinasjon av gipskledning og trekledning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Jf. opplysninger fra eier

Anvendelse
Bolig for eier. Utleie av kjelleretasje.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Garasjens overbygg bygd opp på ny ca 2022, jf. eier.
2017	Modernisering	Oppussing hovedetasje med gjenkledning av trappeåpning til kjeller, nye laminatgulv med underliggende trinnlydsplater, dels nye vegg- og himlingsoverflater etc., jf. eier.
2017	Modernisering	Div. innvendig oppgradering på loft i åra etter 201, jf. eier.
2017	Modernisering	Nytt bad hovedetasje og loft ca 2017, jf. eier.
2017	Vedlikehold	Skifta enkelte vindu ca 2017 jf. eier.
2017	Vedlikehold	Skifta ytterdører og innerdører i hovedetasje+loft ca 2017, jf. eier.
2016	Ombygging kjeller	Kjeller blei laga til som leilighet ca 2016, jf. eier. I hovedsak fornya el.installasjon. Ikke godkjent utleiedel.
2016	Ombygging	Nybygd bad kjeller ca 2016, jf. eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Tak over tilliggende garasje og over inngangsparti kjeller tekka med asfalttakshingel. Metall-tekking over inngangsparti hovedetasje. Taka er besiktiget fra bakkenivå og fra tak over garasje. Taktekking er ikke besiktiget fra selve hovedtaket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Taktekking garasje og overbygg til kjeller opplyst fra eier med alder ca 4 år. Hovedtak påregnelig fra byggeår eller nærme byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Taket over garasje har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på hovedtak og over inngang er eldre enn 18 år.
- Enkelte overganger uten tilstrekkelig sikring mot vegg (oppkant/beslag)

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overganger uten tilstrekkelig sikring mot vegg bør utbedres med korrekt oppkant eller beslag for å hindre unødig fuktpåkjenning på kledning eller vanninntrenging i konstruksjonen.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, luftehatt og stigetrinn feier metall. Pipe i pussa utførelse, beslag i overgang taktekking. Eier opplyser å ha gjort lokale utbedringer på pipas utvendige overflater.

Noe nyere takrennesystem og beslag knytt til garasje etc, øvrig med eldre standard.

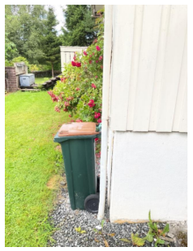
Vurdering av avvik:

- Det er tegn til korrosjon ved/rundt pipe, (toppbeslag), rustvann ned langs pipas ytre pussa flater.
- Det er påvist stedvise avvik som frostspreng, mindre bulker og svanker, groe etc. Groe kan være tegn til stedvise lekkasjer. Anbefaler gå nøye over takrennesystem i regnver, da slike avvik vil kunne være tydelige.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres tiltak for å utbedre korrosjon ved og rundt pipe, samt fjerne rustvann på pipens ytre pussa flater.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til forverring av skader på beslag og pipe, med risiko for lekkasjer og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport





Frostspreng





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kryploft uten gulv i midtre parti av boligen. Storparten av taksidene har ingen mulighet til besiktigelse anna enn det som er synlig fra etasjen under.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og målt ca 23% i fuktinnhold ved pipe.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Muselort er observert på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser der årsak til fukt avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Muselort er tegn på det har vært mus i boligen, aktivitet fra mus kan gjøre skade i boligen, anbefaler å undersøke dette nærmere og følge opp med skadedyrbekjempelse om nødvendig.



Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/takkonstruksjonens utvendige deler. En del svertesopp. Tegn til at det kan være noe råte i vindskier på overbygg over inngangsparti. Enkelte uheldige overganger mellom takflate og vegg, og mellom ulike takkonstruksjoner. Kun grunna utførelse på bygningsdeler knytt til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold som skraping, rengjøring og maling av vindskier og øvrige utvendige deler for å hindre videre værslitasje og soppvekst. Eventuelle råteskadde deler bør skiftes ut for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.
Uheldige overganger mellom tak og vegg bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og følgeskader.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vegger garasje og ved overbygg kjeller ca fra 2021-2022 jf. Eier. Øvrige deler påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Værslitasje med stedvis avslitte overflater, samt svertesopp. Vegger garasje er med grunna utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utbedring av lufting bør prioriteres ved ev. skifte av kledning på hele fasader.

Tilstandsrapport

• 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.
• Overflater med værslitasje og svertesopp bør vaskes, behandles og males for å hindre videre nedbrytning og råteskader.
Garasjens kledning bør ferdigstilles med maling eller annen egnet overflatebehandling for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på kledningen.



Svertesopp



Værslitt



Enkelte råteskadde bord



Garasje med grunna utførelse

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er i hovedsak malte trevindu med isolerglass og malte trevindu med kobla glass. Enkelte nyere PVC/plast-vinduer og takvindu med isolerglass. Det er takvindu/overlys med utførelse i glassfiber el. lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, vindu innsatt i mur uten beslag underkant, enkelte vindu med kontakt mellom trevirke og beslag.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirke, enkelte har tegn til mulig fukt/råteskade (vest).
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Takvindu med høg alder - usikker fremtidig funksjon.
• Overlys med innvendig fuktmerker, avflassing etc, det er målt normale fuktverdier befaringsdagen.
• I kjeller er det luftegitter i rom under garasje, dette vil medføre at rommet er et kaldtrom, og medføre kaldtrekk til innreda del i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Vindua må undersøkes nøye ved rengjøring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Takvindu med høy alder bør vurderes for utskifting eller nærmere kontroll for å sikre fortsatt funksjon.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer, varmetap og redusert komfort.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

• Luftegitteret i rom under garasje bør vurderes fjernet eller tettes dersom det ikke er behov for kaldtrom, for å unngå kaldtrekk og varmetap til innredet del av kjelleren.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, redusert komfort og mulig økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat gjelder skifte av vindu med betydelig værslitasje som står med fukta trevirke, forekomst av fukt/råte må regnes med i disse. Skifte av andre/flere vindu vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu mot vest, svært værslitt







Værslitt

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte nyere hovedytterdører med isolerglass. Eldre malte altandør hovedetasje med kobla glass. På loft er det ei eldre malt verandadør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører(funn av fukt/råteskade i verandadør loft).
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm; eldre dører har gjerne kaldtrekk.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket, gjelder altandørene.
• Avvik: Altandør loft leder til areal uten sikring mot fall.

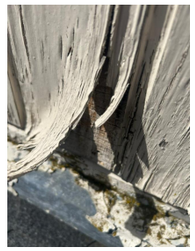
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Værslitte karmer og 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.
• Det bør etableres forsvarlig sikring mot fall ved altandøren på loftet, for å redusere risikoen for personskade.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; funn av fukt/råteskade i dør på loft. Kostnadsestimat avhenger av valgte løsninger, og er noe usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Altandør hovedetasje, værslitt og mulig skade detter husdyr. Katteluke er montert.



Verandadør loft

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda mot sør, oppbygd med vegger av utvendig pusset mur og betongplate/betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp mot sør i treverk, trapp mot nord i betong. Altanen er delvis overbygd. Lagringsrom under med betonggulv. Dør til lagringsrommet med malte bord. Lufteåpning i vegg med skråstilte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonene, nevner dør til lagringsrom, trapp i treverk.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater, som avskalla betong, frilagt armering med tegn til korrosjon etc.
- Trekonstruksjoner har værslitasje med avslitt maling/overflatebehandling
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning.
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Trekonstruksjonene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3, utbedring av fukt/råteskadde deler, og etablering av tettesjikt over lagringsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport



Råte i trekonstruksjoner



Værslitte trekonstruksjoner



Råte dør



Tegn til fuktgjennomgang(manglende tettesjikt)

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapper til hovedinngang og kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger, kjellertrapp med ukjent/usikkert avløp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilliggende bolig er det ei garasje. Gulvet og grunnmur er påregnelig fra eller nærme byggeår. Eier har nybygd overbygget for ca 4-5 år siden.

Garasjen er med betonggulv, vegger i bindingsverk, utvendig med stående kledning. PVC/plast-vindu. Takkonstruksjon med sperrer, OSB-plater som underlag for taktekking av asfalt-takshingel. Svakt takfall.

Garasjen har ei stikkontakt. Videre el.opplegg via skjøteledning og provisorisk opplegg.

Garasjeport er ikke montert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
•Laminat
•Flis entre hovedetasje - for denne er det registrert stedvis bomlyd/hulromslyd, men ikke tegn til oppsprekking av fuger(som er tegn til løse fliser) befaringsdagen.
•Gulvbelegg stue i kjeller

Gulvoverflater er i hovedsak under ca 10 år, men det er også overflater med høg alder.

I underordna rom er det enkle gulvoverflater som betong og eldre gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater; laminatgulv kjeller med posning, og indikasjon om forhøya fuktnivå i laminat.
• Det er stedvis noe gjenstående arbeid med avslutning mot vegg etc.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer. Det anbefales å følge med over tid, svelling kan også skyldes unødig vannbruk ved rengjøring.

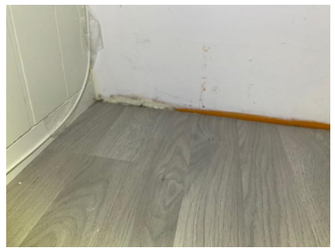
Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør utføres ferdigstillelse av gjenstående arbeid på gulvoverflatene for å sikre fullverdig funksjon og unngå økt slitasje eller fremtidige skader. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for skader på gulvet over tid.



Manglende listverk under trapp



Manglende ferdigstilling og listverk under trapp



Kjellergulv

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Flere av vegg- og himlingsoverflater er ca 10 år, men det er også overflater med høg alder, som er overmalt etc.

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig mur/betong og eldre malte og umalte plater, eldre tapet etc. Her er det også dels enkel utførelse, uten listverk/foring dør, vegg etc.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er betongdekke mellom garasje og areal under.

Radon

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn, sotluke/feieluke på loft og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Eier viser til feiing 06.03.2017 og tilsyn 02.08.24 og at det ikke er registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er med yttervegg med tilbakefyllte masser, og dermed i varierende grad under terrengnivå på utvendig side.

Gulva har laminat, belegg og betong(underordna rom). Veggene er i hovedsak platekledd eller panelte, veggene er dels innvendig utforede mot grunnmur. Areala under garasje etc er med synlig mur. Det er gjort stikkprøver for fukt i gulvlist i enkelte rom, og etter dette gjennomført hulltaking i hjørne nordvest i stue.

Jf. byggeår, er det i kjeller påregnelig med parti av tilfaregulv (lekter/plater på betonggulv). Dette er en konstruksjon med forhøya risiko for skjulte feil og mangler.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist høye fuktverdier i vegg, råteskade er ikke påvist i hulltaking.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging), det er papp og plast i hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Det målte fuktnivået er alvorlig og må følges opp omgående. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert. Bygningsdelen må sees i sammenheng med andre bygningsdeler som omhandler bortleding av vann fra bygning, fuktsikring og drenering etc.

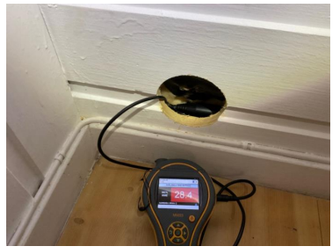
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper, rekkverk m/stående spiler. Belegg i trinna.

Trappa mellom hovedetasje og kjeller er kledd over/kledd inne, i følge dekt med 2 lag gips fra overside. Trappa er dels synlig fra kott i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Redusert høyde på rekkverk i trapp fører til noe redusert personsikkerhet, sammenligna med rekkverk utført etter dagens gjeldende krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fyllingsdører lett utførelse. Skyvedørskarm mellom gang/entre og kjøkken.

I kjeller er det malte glatte typer, eldre type.

Anmerker at ei skyvedør mangler dekklist i overgang dørblad/skinne.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i en periode da teknisk forskrift 2017 var gjeldende. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad hovedetasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak har himlingsplater med innfelt belysing. Innreda med opplegg for vaskemaskin, servantinnredning, speilinnredning med overlys. Dusjhjørne med glassbyggestein og skyvedører. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

Fordelerskap rør-i-rør i vegg mot bod. Varmtvannstank plassert i rommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, anna enn eiers beskrivelser(egeninnsats).

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.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Stedvise mindre avvik som ujevne/ulike fuger etc, vurdert som estetisk avvik.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det ca 4-7 mm lokalt fall til sluk(2 retninger) i dusjsone.

Stedvis bomlyd i flis, uten at riss/sprekker i flisfuger er synlige.

Varmekabler avslått befaringsdagen(kaldt gulv).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann vil kunne bre seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk (dusjvegg med bunnprofil)
• Løsna/defekt mosaikkflis ved sluk, er lokalt utbedra med fugemasse.

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.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Løsnet mosaikkflis ved sluk bør utbedres av fagperson for å sikre at underliggende membran ikke er skadet og for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Dersom membranen er skadet, øker dette risikoen for fuktskader og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport



Mosaikkfliser lokalt utbedra med fugemasse

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

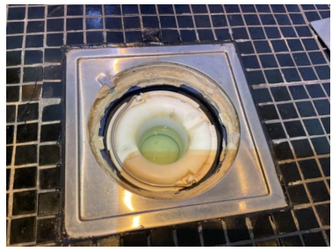
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er opplyst fra eier at våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca 10 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• 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.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



Punktvise overflateavvik



Punktvise overflateavvik

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i en periode da teknisk forskrift 2017 var gjeldende. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet på loft har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak/skråtak med panel-imitasjon. Innreda med badekar, servantinnredning, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, anna enn eiers beskrivelser(egeninnsats).

• Det foreligge 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

Våtrommet har flis på vegg og panel-imitasjon i innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 1-3 mm høydeforskjell på gulv fra ved dør til topp slukrist.

Varmekabler avslått befaringsdagen(kaldt gulv).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk, og at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet.

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.

For å utbedre avviket må det foretas utbedring av fallforhold, som i praksis vil kunne medføre fornying av badet for å sikre tilfredsstillende overganger mellom gulv og vegg. Dette er ikke vurdert som kostnadssvarende jf. alder.

Anbefaler være obs på forholdet, etablering av terskel ved dør vil redusere risiko for at eventuelt lekkasjevann finner veien til resten av boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst fra eier at våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca 1 mm.

Badet har badekar, det er viktig å sørge for periodisk renhold av sluk, ved å fjerne sidepanel badekar slik en har tilkomst til sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• 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, se også punkt vedr. gulvoverflater.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

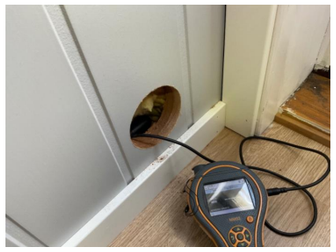
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Flislagte vegger. Tak med himlingsplater. Innreda med dusjkabinett, servantinnredning, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg.

Varmtvannstank og fordelerstokker for rør-i-rør montert i innkledning i hjørne mot gang, åpning dekt av panel-imitert plate, enkelt festa med skru.

Inspeksjonsluke for stoppekran i vegg mot øst.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, anna enn eiers beskrivelser(egeninnsats).

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/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Eier har meldt ferdigstilt fuging rundt inspeksjonsluke etter befaring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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 forhøya fuktverdier i trevirke i hulrom i vegg stoppekrane, det er målt ca 23 % fuktinnhold i trevirke og tegn til muggvekst.
• Det er ikke ferdigstilt /fuga ved fliser mot inspeksjonsluke stoppekrane.

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.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet ved stoppekranen, samt fjerne muggvekst.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råteskader, videre muggdannelse og forringelse av inneklimaet.
Årsaken til fuktinntrengningen bør kartlegges og utbedres for å hindre gjentakelse.

• Fuging ved fliser mot inspeksjonsluke for stoppekran bør ferdigstilles. Konsekvensen av å ikke utbedre er i hovedsak estetisk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Varmekabler avslått befaringsfagen(kaldt gulv).

Stedvis misfarga fuger er meldt utbedra etter befaring (manglende renhold, ikke mugg, jf. eier)

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

• Stedvis misfarga fuger, tegn til noe mugg.

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.

• Fuger med misfarging og tegn til mugg bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre muggdannelse og redusere risiko for dårlig inneklima og skade på konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst fra eier at våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca 7 mm.

Badet har dusjkabinett, det er viktig å sørge for periodisk renhold av sluk, ved å flytte dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, (rørgjennomføring rør-i-rør gulv).

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• 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/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Lokal utbedring må utføres.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er mot yttervegger og vegger av mur.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med vertikale spor og benkeplate i laminat. Vaske- og skyllekum, sidebeslag. Panel-imiterte plater på vegg mellom benkeplate og overskap. Gjennomsiktig dekkplate på parti ved oppvaskkum og komfyr. Det er utsparing/plass for kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

Innredning er skifta ut, ukjent når, men antatt under ca 20 år. Eier opplyser at denne blei demontert og montert på ny ved oppussing.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i kjeller har glatte fronter, benkeplate i laminat med vaske- og skyllekum, sidebeslag. Laminatplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast med rør-i-rør, og er besiktiget i rørskap hovedetasje, og i innkassing/kledning for varmtvannstank kjeller, der fordelerstokker er montert synlig/åpent lagt i vårom.

Det er også noe eldre kobberrør i boligen, observert i kjøkkeninnredning i kjeller. Det er stoppekran på tilførsel av kobber/metall bak luke i vegg mot øst på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Hovedstoppekran har manglende funksjon. Stengeventil stenger ikke tilstrekkelig.
- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør, i vegg mot øst bad kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, slik fuktpåvirkning i vegg reduseres, jf. også eget punkt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør, i følge eier er alt skifta til grunnmur etter 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i hovedetasje, alder ca 10 år jf. Eier.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i kjeller, produksjonsår 1996.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken i kjeller er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2011 i hovedetasje.

I kjeller er det varmepumpe som er fra 2019, jf. Eier.

Vurdering av avvik:
- Det er gnagd på rørisolasjon for varmepumpe
- Varmepumpe fra 2011 har passert 15 år, og har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Rørisolasjonen bør utbedres eller skiftes for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Skadet isolasjon kan også føre til noe redusert energieffektivitet og økte driftskostnader.
- Varmepumpen fra 2011 bør følges opp og vurderes for eventuell utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting på kort sikt.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El.anlegget i denne boligen er av ulike årganger, flere rom har nyere installasjoner, andre rom har kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, samt rom som har eldre installasjoner. Dagens eier har gjort flere oppgraderinger siden ca 201, blant anna i forbindelse med bygging av bad og oppgradering av bad. Det er sikringsskap kjeller og loft, begge med automatsikringer (oppgradering som eier har gjort).

Anlegget er både med skjult og synlig kabling.

Det er opplyst om el.tilsyn utført 02.04.2019, der det var opplyst om 5 avvik som blei meldt retta av installatør. Melding om avslutta tilsyn fra Eltilsynet i Mørenett er datert 31.12.2019.

Eier har lagt fram samsvarserklæringer for:
•"Installasjon bad hovudetg, med skjult varme i golv (kabel ikkje levert av H.el, men lagt av montør). Installasjon kjellar, nytt fordeling skap med kursar til hyblar/kjellar" av Holmedal Elektriske AS, datert 10.07.2019

•"Bytte av innmat i sikringsskap, samt omtrekking /inntrekking tilførsel bad loft, komplettering av bad loft. Framlegging montering av 2 stk stikkontakter u/jord under tv på stue. Gjennomgang tilsynsrapport, innrapportering." av LøFlo Installasjon AS, datert 01.10.2019.

Vurdering av avvik:
• Det er gjort observasjoner som provisorisk el.opplegg fra garasje til bod, tegn til ikke-fagmessig tilkobling av lyskilde på bad på loft. Eier har etter utsending av rapportutkast meldt at anleggets samsvarserklæringer er komplett. Sett i sammenheng med observasjoner nevnt forut, er vurderinga at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, boligen har leilighet i kjeller som ikke er omsøkt og godkjent, en kan derfor heller ikke legge til grunn at branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav. Eier opplyser likevel at taket i kjeller er dobbel gipsplatekledning, vegger i kombinasjon av gipskledning og trekledning.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det påviste fuktverdiene i innfora vegg, er symptom på skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongstein, i hovedsak utvendig pussa, og det er påregnelig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren fra byggeår har enkelte steder noen sår/skader, samt partier med avslitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Skader og sår i grunnmuren bør utbedres, og avslitt overflatebehandling bør repareres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som over tid kan svekke konstruksjonen og føre til økte vedlikeholdskostnader.





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. 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

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

På eiendommen er det en utepeis i murte konstruksjoner, pipe i leca/lettklinker - antatt høg alder og med tegn til lite bruk og manglende vedlikehold.

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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik: Altandør loft leder til areal uten sikring mot fall.

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

• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på utvendige trapper.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger, kjellertrapp med ukjent/usikkert avløp.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er gjort observasjoner som provisorisk el.opplegg fra garasje til bod, tegn til ikke-fagmessig tilkobling av lyskilde på bad på loft. Eier har etter utsending av rapportutkast meldt at anleggets samsvarserklæringer er komplett. Sett i sammenheng med observasjoner nevnt forut, er vurderinga at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, boligen har leilighet i kjeller som ikke er omsøkt og godkjent, en kan derfor heller ikke legge til grunn at branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav. Eier opplyser likevel at taket i kjeller er dobbel gipsplatekledning, vegger i kombinasjon av gipskledning og trekledning.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres forsvarlig sikring mot fall ved altandøren på loftet, for å redusere risikoen for personskade.

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

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

• Rekkverk/håndløper må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

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

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Redusert høyde på rekkverk i trapp fører til noe redusert personsikkerhet, sammenligna med rekkverk utført etter dagens gjeldende krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Eier har opplyst at oppdeling av leiligheter ikke er omsøkt.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Ca byggeår, jf. opplysninger fra eier

Standard
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er ca 4 år. Vedlikehold har ikke vært utført. Det gjenstår noe arbeid, som montering av takrenne /eventuelt avslutning tekking med beslag, utvendig maling etc . Del mot vest dels nedfyllt med vegetasjon/lagra avfall - dette medfører økt påkjenning på konstruksjonene.

Beskrivelse
Bod der gulvet i følge eier er dels lagt grunnmursplast mot grunnen, flytende bjelker og terrassebordsgulv. Fundamentering av bygget på punktfundamenter av betong jf. eier. Bindingsverksvegger med stående bordkledning, takkonstruksjon med pulttak/en-sidig fall med sperrer og OSB-plater som underlag for taktekking av asfalt-takshingel. Vindskier og kledning under raft/kasse med rettkant-bord. Beslag mot taktekking av metall.

Dør er labankdør med malte bord. Det er lagt opp ei stikkontakt med nedgravd skjøteledning ført gjennom plastrør fra bolig, utført av eier.

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

218 m²/194 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje, 4 Bod, 5 Soverom, Bad, Vindfang, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
1577 VOLDA

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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	Grannevegen 3 ,6103 VOLDA 160 m²	1970	5 sov	09-09-2025	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**25 000**
2	Koldå 4 ,6103 VOLDA 184 m²	1976	4 sov	02-06-2026	3 750 000	**4 520 000**		4 520 000	**24 565**
3	Granlida 19 ,6103 VOLDA 194 m²	1976	3 sov	15-04-2026	3 800 000	**4 450 000**		4 450 000	**22 938**
4	Granlida 21 ,6103 VOLDA 195 m²	1975	3 sov	20-08-2025	4 600 000	**4 450 000**		4 450 000	**22 475**
5	Koldå 17 ,6103 VOLDA 190 m²	1975	3 sov	17-06-2026	3 950 000	**4 300 000**		4 300 000	**20 000**
6	Sagebakken 8 ,6100 VOLDA 144 m²	1967	3 sov	03-11-2025	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**19 277**
7	Granheim 3 ,6100 VOLDA 229 m²	1971	6 sov	01-06-2026	3 790 000	**4 270 000**		4 270 000	**18 646**
8	Raudemyrvegen 12 ,6103 VOLDA 198 m²	1976	3 sov	23-07-2025	3 850 000	**3 500 000**		3 500 000	**14 463**

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.		23 000
Renovasjon - stipulert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 020 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 300 000**

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
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

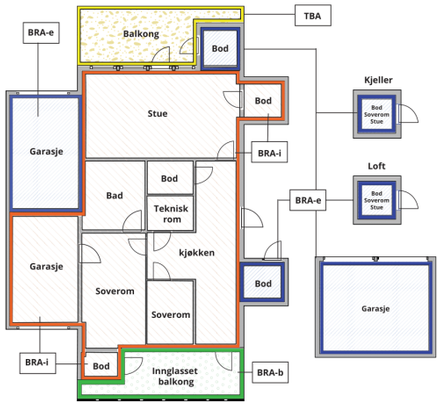
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	75	15		90	11
Loft	42			42	
Kjeller	77	9		86	
SUM	**194**	**24**			**11**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang/entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Garasje	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad		
Kjeller	Bod, vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod under veranda	

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Takhøyder i boligen, måling utført med stikkprøver enkelte steder i boligen:
•Hovedetasje har takhøyde ca 2,4 m
•Loft har takhøyde ca 2,3 m, skråtak.
•Kjeller har takhøyde ca 2,14 m. Utvendig bod ca 2 m.

Dagens minimumskrav for rom til varig opphold er 2,4 m. Dagens minimumskrav for rom som ikke er til varig opphold er 2,2 m.

Det er ikke montert garasjeport i garasjen befaringsdagen, arealet er medregna som BRA-e areal.

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.
Denne boligen har flere areal som ikke er måleverdige, det er gjort endringer med innkledning av tidligere trapp, tidligere planløsninger etc. Det er enkelte steder ulikheter i innvendig påforing. 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 ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Eier har opplyst at utleiedel ikke er omsøkt, videre at tiltak med tetting melom boenhetene og tetting mot garasje er etablert, uten at dette er omsøkt.
•Det er indikasjoner om at bygninga kan ha tilbygg og endringer som er søknadspliktige etter dagens regelverk. Eier opplyser etter befaring at garasje er avklart hos kommunen at ikke er søknadspliktig, da endring fra tidligere garasje/overbygg samme sted ikke er liten.
•Enkelte av romma i boligen har mindre dagslys og/eller mindre areal/romvolum enn dagens krav. Dette vil medføre redusert brukbarhet av romma og vil kunne få betydning for en eventuell bruksendringssøknad og behandling/utfall av denne.

Utebod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	57		0	1257.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygardsvegen 1

Hjemmelshaver
Flåm Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Volda sentrum, med kort avstand til sentrumsfunksjoner, barnehage, skole og kollektivtilbud. Området er preget av bebyggelse med eneboliger, noe rekkehus, konsentrert bebyggelse etc. I relativt kort gangavstand er Høgskulen i Volda og Volda sjukehus.

Tomta er sørvendt og med normalt gode solforhold for området.

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

Boligen er omfatta av 2 reguleringsplaner. Opprinnelig plan "Langvatnfeltet" med planid 1964002 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Siste åra har eiendommen blitt omfatta av reguleringsplanen "E39 Volda - Furene". Deler av eiendomsarealet er derfor regulert til ulike formål knytt til veiutbygginga. I følge eier er det foreslått utkjøp av deler av eiendomsarealet fra Statens vegvesen, men det har ikke vært noe utvikling i prosessen overfor eier siste åra. Se også punkt "Om tomten"

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng. Eiendommen er opparbeida med plenareal, beplantning, trær, grusa oppkjørsel/tun. Flettverksgjerde mot gate.

Eiendommens nyttbare tomteareal er per i dag redusert på grunn av at tomtegrense går i veimidt både mot Nygardsvegen og Heltnevegen. Dette var vanlig på tida da eiendommen blei etablert.

Eier opplyser at det er foreslått utkjøp av deler av arealer fra Statens Vegvesen, til veiformål, detaljene knyttet til dette er ikke avklart ennå. Kontakt eier og megler for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 57
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	11.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Opplysninger fra rekvirent			Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart- og rapport	07.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Melding om avslutta el.tilsyn	31.12.2019		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	07.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser	07.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	07.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	21.01.1956		Gjennomgått	1	Nei
Planopplysninger, Volda kommune	07.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	07.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Status vann/avløp	07.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	07.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	Ferdig rapport korrigert etter gjennomlesing og innspill/utbedring fra 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

Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nygardsvegen 1	Nygardsvegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bolig ble signert kjøpekontrakt .10.12.2015

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.

Har bodd der siden overtakelse av huset ved salg 15.01.16. bortsett fra utleigt i 9 mnd. August 2025-Mai 2026 .

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Flåm, Terje

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt av rør opplegg og avløp. Hjørungavåg Rør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hjørungavåg Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Våtrom kjeller betong vegger/gulv. Flislagt, Membran. Varmekabler. Er skiftet ut alt av bunnrør og lagt nytt rør i rør hele huset fra yttevegg våtrom bad til Loft. Utført av Hjørungavåg Rør.

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av lys og varmekabler.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Holmedal elekriske

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Våtrom 1 egt. membran, flislagt,

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koplet på strøm til lys og varmkabler.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Løflo Installasjon as

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Loft bad . Membran , flislegging , varmekabler .

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

Beskriv feilen og omfanget
Ja det viser fra tidligere eiger av huset , rundt pipe i kaldloft .

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Pipe er pusset utvendig . det er skiftet vinduer på loft og og 2stk. i 1 etg. (bad og inngangsparti. Ytterdør er ny i 2016) 2 vindu i kjeller er skiftet . Ny garasjedel vart satt opp. Takoverbygg kjeller ingang . Samt ei ny utebod. Eiger har utført jobben og har jobbet som tømrer i 30 år

Kjeller

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

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Kjellerlukt

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja det var noe kontakter som var feil når det var kontroll . var av tidligere. Forskjellig kontatker med/uten jord. arbeidet er utført og godkjent av Eltilsyn i Mørenett.

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt El anlegg kjeller . egen måler . Varmekabler bad 1 etg.. el tak og bad i gang og bod og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holmedal Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet sikringsskap loft samt godkjenning av mørenett , tilkopling bad loft med varmekabler .

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Løflo Installasjon as

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er blitt skiftet ut bunnledninger/avløpsrør fra yttermur våtrom kjeller. slått opp golv isolert og skiftet ut heit til loft.. Det er og lagt nytt rør i rør til samme plasser.. Egen fordeling i våtrom ved v.tank til kjeller og varmevann på kjøkken i 1 etg.. Bad 1 etg . fordelingsskap til 1 etg og loft. Jobben var utført av Hjørungavåg rør , det selskapet er avviklet. Kan vise til div kvittering på deler og arbeid.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjørungavåg Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny varmepumpe i kjellerstue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egset Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ja er fjernet ildsted i stue .

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har sett noe mugg i tak gang rett innen for kjeller ytterdør. for man går inn i kjellerleilighet. Under garasjedel. Har vist seg varme fra leilighet og kulde så slår det seg.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjellerdel , evt som utleie del.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2019

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Kjeller er gjort om til utleigedel.. Er nytt el anlegg. Holmedal Elektriske. og det er lagt nytt av kloakkavløp og rør i rør . Hjørungavåg rør
..

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holmedal Insrallasjon as

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Himling. skiftet isolasjon i etasjeskille. rockwool . dobbel gips i himling ,..vegger , kjøkken montering , bad. ytterdør .

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

I forbindelse med Volda tunell er det planlagt å gjere noe tiltak med tomt mot
heltenevegen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Oppgradering innvendig . nye vegger , dører , vindu, gulv og delvis tak i hovedetg. og loft. Delvis kjeller og . + våtrom . Kjellertak er isolert med rockwool m/gips. Golv i Hovedetg er lagt dobbel 12 mm (24m) trinnlydsplater så er bra lydisolert mellom kjeller og hovedetg. Sentral eiendom med kort avstand til det meste. Flatt og stort og fint uteområde.

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 24179853

Egenerklæringsskjema

Name
Terje Flåm

Date
2026-08-11

Identification
Terje Flåm

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260170
Adresse: Nygardsvegen 1, 6103 VOLDA
Betegnelse: GNR 20, BNR 57 i Volda kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

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

& KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no