Leikvollen 8

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Leikvollen 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Planskisser

44

Om eigedomen

51

Tekniske dokument



Velkommen til

Leikvollen 8

Med flott utsikt over Hjørundfjorden og fjella ikring ligg denne innhaldsrike eigedomen fint til ved Bjørke kyrkje. Her får du fleire uteplassar, to uthus og eit hus med historie – det tidlegare postkontoret på Bjørke.

Bustaden går over tre plan, med ei stor stove, kjøkken med spiseplass, bad og separat vaskerom i hovudetasjen. I andre etasje ligg loftstove og tre soverom. Kjellaren har eiga inngangsdør og gode lagerareal.

Eigedomen har fleire gode uteplassar, både på takterrassen og rundt huset, med plass til sitjegrupper og trivelege stunder utandørs. Uthusa gir ekstra plass til reiskap og hobbyutstyr. Ein eigedom med særpreg og høve til å skape noko eige.

Til eigedomen høyrer også halvpart i retten til nausttomt ved fjorden. Kort veg til fjorden og flotte turmoglegheiter i nærområdet.

Velkomen til visning!

Leikvollen 8

Prisantydning	1 500 000
Omkostninger	38 590
Bruksareal	221,0 m²
BRA-I	174,0 m²
BRA-E	47,0 m²
TBA	99,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 297 m²
Byggeår	1935



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

&KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Flott beliggenheit i kraftbygda Bjørke

Bjørke er ei fredeleg bygd inst i Hjørundfjorden, omgitt av storslåtte fjell og vakker vestlandsnatur. Kort veg til fjorden med gode moglegheiter for båtliv, fiske og padling, og området har fleire fine fjellturar og merka turstiar.

Her bur du i fredfulle omgjevnader med flott utsyn mot Hjørundfjorden og enkel tilgang til nokre av dei finaste naturopplevingane regionen har å by på.









Her bur du så nær fjorden at du kan kjenne den friske sjølufta på kroppen





Stove

Ei lys og open stove med god plass til fleire sofagrupper og spisestue.
Frå vindauga har ein flott utsikt over fjorden og dei mektige fjella ikring.

Ved døra inn til kjøkenet står vedomnen som gjev lun og god varme











Utsikt over fjorden og dei mektige fjella ikring

Kjøken

Eit triveleg kjøken med god benkeplass og mykje skap/skuffeplass.

Innreiinga har profilerte heiltrefrontar, integrert komfyr og kjøleskap













På hovudplan har ein eit romsleg vaskerom, bad og eige toalettrom





Eit praktisk arbeidsrom/kontor med fast benk og hyller til utstyr og småprosjekt.



Loftstova gir ein ekstra opphaldsplass, med utgang til terrassen i bakkant.





Ein fin og skjerma uteplass i bakkant med utgang frå loftstova



Bustaden har tre soverom samla i andre etasje.





Terrassen ved kjellaren vender ut mot fjorden.



Det tidlegare postkontoret i kjellaren gir gode moglegheiter til å kunne nytte som eksempelvis kjellarstove

Dei to uthusa gir ekstra lagringsplass til reiskap, utstyr og hobbyar.





Eigedomen ligg flott til på vakre bjørke, omkransa av mektige fjell og med fjorden som nesten næraste nabo.

Eit flott utgangspunkt for gode naturopplevingar

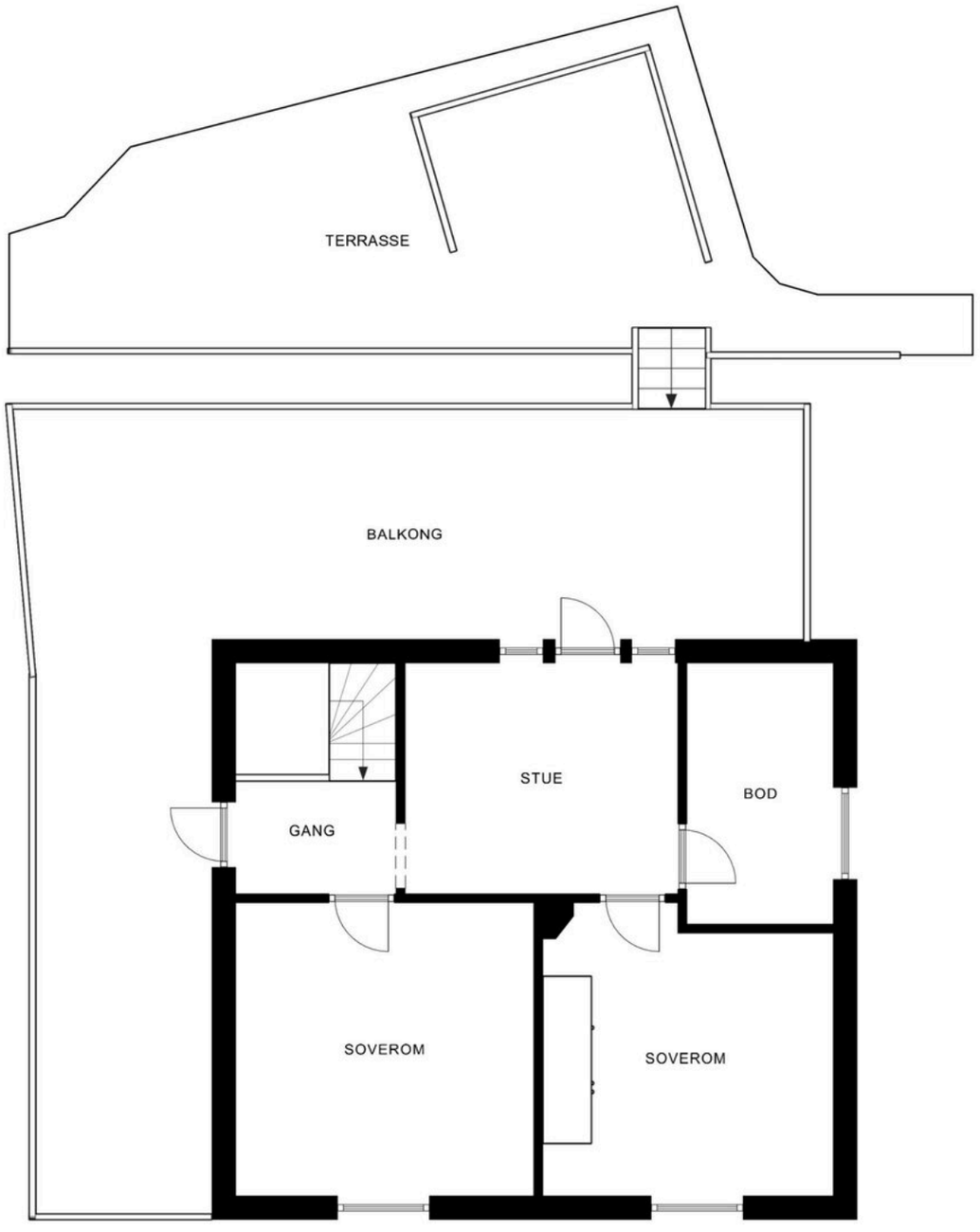


Velkomen til visning!

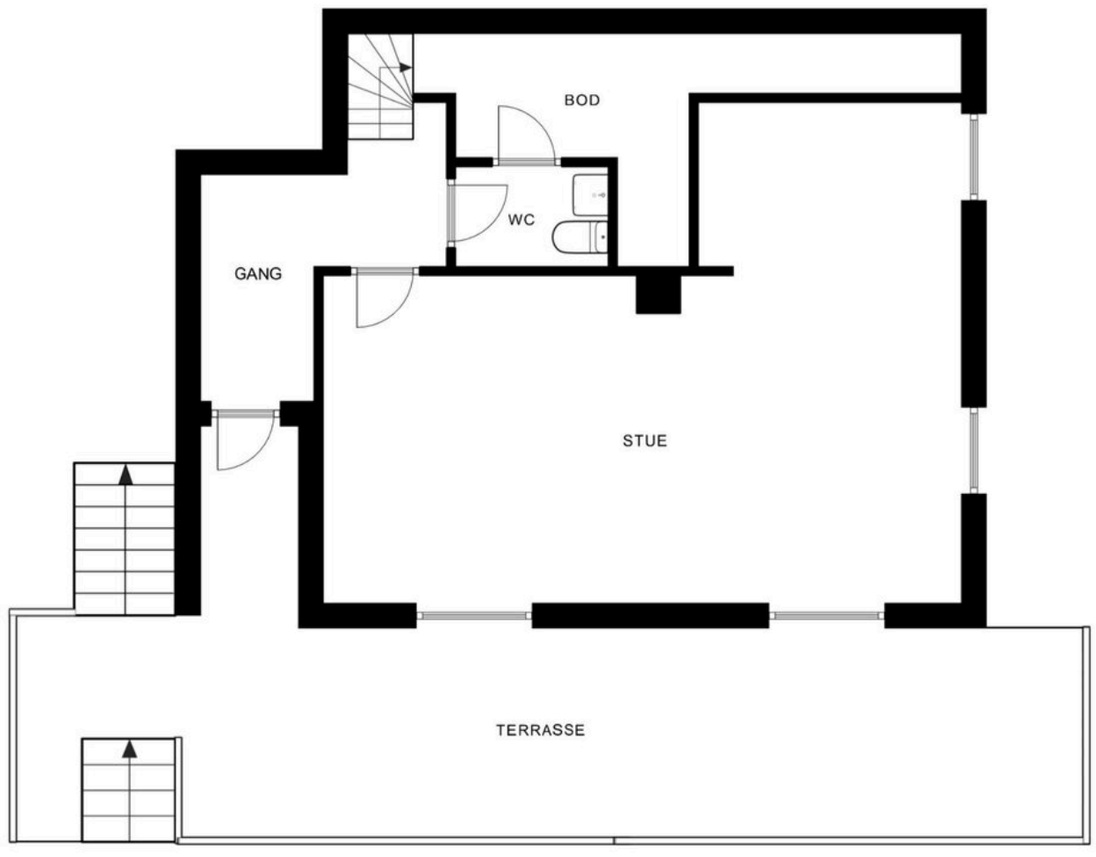
Planskisser



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
Bustadhuset går over tre plan og inneheld:

Hovudetasje:
Entré, verkstad, hall med trapp og trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stove og toalettrom.

Andre etasje:
Loftstove, tre soverom og trapperom.

Kjellar:
Entré, tidlegare postkontor som no er i bruk som lagerrom, lagerrom og toalettrom.

I tillegg er det kryploft og to uthus som blir nytta til lager.

Standard
Bustaden er oppført kring 1935 og bygd på i 1975. Han har normal standard ut frå byggeår og tilhøva elles. Her er det høve til å modernisere og setje sitt eige preg på eit innhaldsrikt hus med fleire uteplassar og flott fjordutsikt.

Stove:

Lys stove med vindauge på fleire sider og god plass til både spisebord og sofagruppe. Vedomnen gir varme og stemning.

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte frontar, laminat benkeplate og nedfelt stålvask. Fliser over benken og vindauge ved arbeidsplassen. Integrert kjøleskap, induksjonstopp og steikeomn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Plass til eit lite spisebord. Ventilator med avtrekk ut.

Bad og toalettrom:

Bad i hovudetasjen med dusj og baderomsinnreiing med servant. Belegg på golvet og våtromstapet på veggane. Separat toalettrom både i hovudetasjen og kjellaren.

Vaskerom:

Eige vaskerom med rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og loftstove:

Tre soverom og ei loftstove ligg samla i andre etasje. Loftstova gir ein ekstra opphaldsplass med utgang til stor terrasse.

Kjellar og lagring:

Kjellaren har eiga inngangsdør, toalettrom og lagerareal i det tidlegare postkontoret. To uthus gir ekstra plass til oppbevaring og utstyr.

Uteplassar:

Takterrasse med plass til utemøblar og fleire terrassar ved huset gir ulike plassar å nyte utsikta og frisk luft.

Innvendige overflater:

Golv: Parkett, laminat, belegg og betong.

Veggar: Tapet, trepanel, måla plater og betong/mur.

Himling: Måla plater, trepanel og himlingsplater.

Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Areal
Totalt bruksareal: 221 m²

BRA-i: 174 m²
BRA-e: 47 m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 99,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet ligg i sameige, burettslag, aksjeselskap e.l., vil desse areala normalt ikkje vere eigde av bustaden, men berre disponerte på salstidspunktet. Arealet kan til dømes bli omfordelt av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgd.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areala er målte opp av bygningssakkunnig og ikkje kontrollerte/målte opp av eigedomsmeklar. Areala er oppgitt i samsvar med NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenheit
Leikvollen 8 ligg på Bjørke inst i Hjørundfjorden, ved Bjørke kyrkje. Frå eigedomen er det flott utsikt mot fjorden og Sunnmørsalpane. Her bur du i landlege omgjevnader med nærleik til fjorden og turterrenget.

Området gir gode høve til fjellturar, fiske og padling. Både korte turar i nærområdet og lengre turar i fjella er innan rekkevidde.

På Grodås finn du mellom anna daglegvarebutikkar og skule. Volda sentrum har eit større utval av butikkar, tenester, arbeidsplassar og kulturtilbod.

Tilkomst
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg.

Seljar si eigenerklæring
Seljar har levert eigenerklæring signert 22.10.2026.
Seljar opplyser mellom anna om:
Fukt under kummen på vaskerommet, fukt i veggar i første etasje og fukt/mugg i kjellaren. Kjellaren har stått avstengd, og omfanget av fukta er ikkje kjent.
Totalrenovering av våtrom i 1976 og eldre påbygg, utførte av faglærte. Firma er ukjent, og dokumentasjon ligg ikkje føre.
Utskifting av avløpsrøyr og installering av toalett i kjellaren. Toalettet vart installert i 2012. Røyrarbeida er oppgitt utførte av ufaglærte, og årstalet for delar av utskiftinga er ukjent.
Mott i gamalt treverk på mørkeloftet.
Privat brønn som blir delt med to naboar.
Sjå eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva for fullstendige opplysningar.

Tilstandsgrader
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
-Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
-Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
-Toalettrom > Kjeller > Toalettrom 2,3 m² > Avtrekk/ventilasjon
-Våtrom > 1.etg. > Bad 5,0 m² > Generell
-Våtrom > 1.etg. > Vaskerom 11,3 m² > Generell

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
-Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
-Utvendig > Ytterdører
-Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
-Utvendig > Takterrasse 2.etg.:
-Utvendig > Plattinger på terreng tilkomst fra takterrasse
-Utvendig > Mark terrasser u.etg.
-Utvendig > Utvendige trapper
-Innvendig > Overflater - gulv
-Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
-Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
-Innvendig > Innvendige dører
-Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Forstøtningsmurer
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
-Våtrom > 1.etg. > Bad 5,0 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom
-Våtrom > 1.etg. > Vaskerom 11,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom
-Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken 12,3 m² > Overflater og innredning
-Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom 1,7 m² > Avtrekk/ventilasjon

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Byggjemåte
Bustadhus frå kring 1935 med tilbygg frå 1975. Den opphavlege delen har tømmerkonstruksjon, medan tilbygget har truleg bindingsverk. Utvendig liggande bordkledning. Etasjeskilje av trebjelkelag og takkonstruksjon av tre med halvvalma tak tekt med skifer.

Tomt
Tomta er eiet. Samla tomteareal er 1297,50 m², fordelt på gnr. 235 bnr. 14 og bnr. 12.

Eigedomen har hageareal og fleire opparbeidde uteplassar med utsikt mot fjorden og fjella. På tomta står bustadhuset og to uthus. Terrassane gir plass til utemøblar og ulike sitjegrupper.

Til eigedomen høyrer halvpart i retten til nausttomt på gnr. 235 bnr. 2, saman med gnr. 235 bnr. 13 (Leikvollen 11). Jordskiftesak 8/65, tinglyst 23.11.1967 med dagboknr. 3659, omtalar fordelinga med ½ kvar og flytting av nausttomta til Notabreidsla. Retten er omtalt på side 15–16 og 23–24 i rettsboka.

Ferdigattest/bruksløyve
Volda kommune opplyser at det ikkje ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Kommunen har levert byggjeløyve for tilbygg frå 1975, med teikningar godkjende 01.10.1975.

Teikningane viser hovudetasjen og fasadar knytte til tilbygget. Det ligg ikkje føre eit komplett sett godkjende planteikningar for alle etasjane. Kjellaren har tidlegare vore nytta som postkontor og er i tilstandsrapporten omtalt som lagerareal. Nemninga «stove» på marknadsføringsplanskissa er ikkje dokumentasjon på godkjend bruk som opphaldsrom.

Høve til utleige
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming og energiforbruk
Bustaden har elektrisk oppvarming og vedomn. Det er varmekablar på badet. Varmepumpa er defekt, og innedelen er fjerna.

Energikarakter: G – Rød. Energimerket er førebels sett til raud G. Energiattest ligg ikkje føre.

Berekna totalpris
Prisantydning kr 1 500 000,-

I tillegg til prisantydning og eventuell fellesgjeld kjem desse omkostningane:

37 500,,- (Dokumentavgift)
260,,- (Pantattest kjøper)
545,,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

1 538 850,- Totalpris inkl. omkostningar og fellesgjeld

Dette føreset at eigedomen blir seld til prisantydning, og at det berre blir tinglyst eitt pantedokument. Det blir teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Kommunale avgifter
Prognosen frå Volda kommune for 2026 er kr 5 464,-. Dette omfattar gebyr for brannførebygging på kr 760,- og eigedomsskatt på kr 4 704,-.

Renovasjonsgebyr til VØR kjem i tillegg. Standardabonnement for bustad i 2026 er kr 5 324,- per år.

Kommunale avgifter og gebyr kan bli endra. Kommunetala er baserte på opplysningar datert 06.10.2026.

Faste kostnadar
Faste kostnadar omfattar mellom anna kommunale avgifter, eigedomsskatt, renovasjon, forsikring, straumforbruk, vedlikehald og kostnadar til privat vassforsyning og avløp. Kostnadene vil variere med forbruk, avtalar og vedlikehaldsbehov.

Formuesverdi
Meklar har rekvirert formuesverdi frå Skatteetaten, men har ikkje motteke nokon verdi for eigedomen.

Formuesverdien blir fastsett av Skatteetaten ut frå mellom anna bustadtype, areal, byggeår og geografisk plassering. Verdien avheng òg av om bustaden blir brukt som primær- eller sekundærbustad. For inntektsåret 2026 er formuesverdien for primærbustad 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000,-, og 70 % av den delen som overstig dette. For sekundærbustad er satsen 100 %. Frå inntektsåret 2026 er det teke i bruk ein oppdatert berekningsmodell.

Regulering
Eigedomen gnr. 235 bnr. 14 er omfatta av «Ørsta kommune - Kommuneplan 1990-2001», plan-ID KPK-8901, vedteken 16.12.1991. Arealet er sett av til LNF-område.

Kommunen sine planopplysningar datert 06.10.2026 viser ingen treff på reguleringsplanar eller pågåande planarbeid for denne matrikkeleininga.

Veg, vatn og avløp
Tilkomst frå offentleg veg.

Vassforsyning frå eigen brønn som blir delt av tre husstandar. Eigedomen er ikkje tilknytt offentleg vassforsyning.

Avløp til sjø. Eigedomen er ikkje tilknytt offentleg avløp. Kjøpar må påreke at det kan kome krav om tilknyting til offentleg avløp.

Rettar og hefte
Eigedomen blir overdrege med dei rettane og pliktene som følgjer av grunnboka og eventuelle offentlege føresegner. Eventuelle tinglyste servituttar, erklæringar og rettar som går fram av grunnboka, og som etter sin art skal følgje eigedomen, blir overtekne av kjøpar. Pengehefte som er etablerte som tryggleik for seljar sine lån eller andre plikter, vil bli innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

Eigedomen blir dermed overdrege fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som uttrykkeleg er opplyste å skulle følgje eigedomen. Kommunen har lovbestemt legalpant i eigedomen som tryggleik for betaling av kommunale gebyr.

På gnr. 235 bnr. 14 er jordskifte/grensegangssak tinglyst 23.11.1967, dagboknr. 1967/3659-2/57. Det er også registrert rett om bebyggelse, tinglyst 14.04.1976, dagboknr. 1976/1670-1/57, som heftar i gnr. 235 bnr. 3 og 53. Grunnboksutskrifta for gnr. 235 bnr. 12 viser ingen registrerte hefte eller servituttar.

Til eigedomen høyrer halvpart i retten til nausttomt på gnr. 235 bnr. 2, saman med gnr. 235 bnr. 13 (Leikvollen 11). Jordskiftesak 8/65, tinglyst 23.11.1967 med dagboknr. 3659, omtalar fordelinga med ½ kvar og flytting av nausttomta til Notabreidsla. Retten er

omtalt på side 15–16 og 23–24 i rettsboka.

For servituttar eldre enn frådelingsdato og eventuelle arealoppføringar som kan ha betydning for denne matrikkeleininga, blir det vist til avgivareigedomen. Slike dokument er normalt ikkje henta inn i samband med salet.

Lausøyre og tilbehøyr
I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Lista gjeld med mindre noko anna er særskilt oppgitt i salsoppgåva. Dersom noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre noko anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøkkenet med. Alt lausøyre og utstyr som følgjer med, blir overdrege utan garantiar, utover eventuell attverande leverandørgaranti. Kjøpar må rekne med at det kan vere hol og merke etter innreiing eller utstyr som ikkje følgjer med.

Overtaking
Etter nærare avtale

Om salsoppgåva
Salsoppgåva er basert på opplysningar seljar har gitt til bygningssakkunnig og eigedomsmeklar, og opplysningar henta inn frå kommunen, eventuelt forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar blir oppmoda til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før dei gir bod. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene stemmer med grensene/gjerda som er fysisk sette. Det kan vere avvik mellom dagens rombruk/romnemningar og det som opphavleg er byggjemeldt/godkjent. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Dødsbu
Eigedomen blir seld som dødsbu. Ein av arvingane har budd i eigedomen, men arvingane har avgrensa kunnskap om eigedomen. Interessentar blir oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med fagkunnig.

Det blir gjort merksam på at seljar ikkje har kjennskap til kor mange nøklar som er utferda. Det kan derfor vere nøklar på avvegar, og kjøpar blir på generelt grunnlag tilrådd å skifte lås, eventuelt supplere med fleire nøklar for eiga rekning.

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-. Eigenerklæringsskjemaet frå seljar ligg ved salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda til å gå gjennom dette før dei gjev inn bod.

Bustadkjøparforsikring
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 òg velje å berre teikne bustadkjøparforsikring.

Bustadkjøparpakken/bustadkjøparforsikringa må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet.

Ta kontakt med meklar for produktark og meir informasjon.

Bodgjeving
Vi oppmodar alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før dei gir bod. Alle bod og bodaukar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagd å hente inn gyldig legitimasjon og signatur frå bodgivar før bod kan formidlast til seljar. Det blir informert om at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og ved aksept av bod er det inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgivarar som byr saman, er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytte til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgivarar som bruker Bank-ID, og vi oppmodar derfor alle til å gi bod elektronisk ved å bruke GI BUD-knappen på heimesida til eigedomen. Eventuelle bodaukar kan sendast ved å svare direkte på motteken sms frå meklar sitt system. Alle bodaukar skal stadfestast av meklar.

For at boda skal kunne behandlast og formidlast vidare skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også akseptere bodet skriftleg før aksept kan formidlast til bodgivar. Akseptfristen på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodaukar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 fyrste virkedag etter siste annonserte visning (der seljar er privatperson / forbrukar), vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bod vil derfor ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar er etter eml. § 6-8 (6) pålagd å kontrollere finansieringa til bodgivarane. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvare seljar om risiko knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod og er dermed ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Ved vurdering av bod kan seljar også leggje vekt på andre vilkår og kjøpar sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld, vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgivarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Det blir gjort merksam på at bodgivar også vil vere den som står som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakten og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjons-/andels-/aksjebustad vil forretningsførar normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding blir normalt send frå meklar til forretningsførar same dag som bodaksept.

Lov om kvitvasking
Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til identiteten til kjøpar og seljar og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med bankID er rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også gjennomføre kontroll av kva fysiske personar som kontrollerer selskapet (reelle rettshavarar). Dersom meklar ikkje klarer å gjennomføre pålagde kundetiltak, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde forhold som ikkje er avklarte og framstår som mistenkjelege, til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av eigenkapitalen til kjøpar og eventuelt andre forhold knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som er eigenkapital, skal betalast inn frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon.

Salsvilkår
Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar blir rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta, kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar blir oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig, før dei gir bod. Kjøpar som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det blir lagt inn bod.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt urette opplysningar om eigedomen, og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt i ei viss tid, har vanlegvis blitt utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan bli avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som gjer utbetring nødvendig, er innanfor det kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, blir eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje blir rekna som forbrukarar.

Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegner om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

Det er føresett at heimel til eigedomen blir overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg, må det takast atterhald i bodet. Kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for

tinglysing og gjennomføring av oppgjer. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar har sjølv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytte til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig sal av fast eigedom blir regulert av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva følgjer eigenerklæring frå seljar, tilstandsrapport og nabolagsprofil. Alle interessentar må ha sett seg inn i salsoppgåva med vedlegg før dei gir bod. Ta gjerne kontakt med meklar dersom du ønskjer eigne kopiar av dokumenta.
Det blir gjort merksam på at Kragset & Partners sine standard kjøpekontraktar blir nytta i handelen, dersom ikkje noko anna blir avtalt før handelen har kome i stand.

Alle innhenta og kontrollerte dokument vert vedlegg til kontrakt.

Behandling av personopplysningar
Det blir gjort merksam på at føretaket behandlar personopplysningar, og all behandling skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket behandlar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Det blir gjort merksam på at vi deler personopplysningane dine med offentlege styresmakter i den utstrekninga det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på føretaket si heimeside.

Eigar
Eigar er Sverre Norvald Bjørke.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Adressa til eigedomen er Leikvollen 8.
Matrikkel som høyrer til eigedomen: gnr. 235, bnr. 14 og gnr. 235, bnr. 12 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260190.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og følgjande er avtalt:
Provisjon: 2,0 % av salssum, minimum kr 49 900,- inkl. mva.
Tilretteleggingsgebyr: kr 12 900,- inkl. mva.
Oppgjerhonorar: kr 6 500,- inkl. mva.
Marknadsføringspakke: kr 19 900,- inkl. mva.
Visningshjelp/overtaking: kr 2 500,- per gong.
Grunnbok og elektroniske tenester: kr 1 500,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg. Alle prisar er inkl. mva.

Ansvarleg meklar er Andre Kragset / +47 47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no / Kragset & Partners.

Oppdragstakar si forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokument

Leikvollen 8

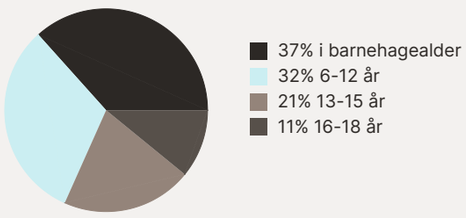
Offentlig transport

Bjørke Linje 360	4 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	38 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 41 min

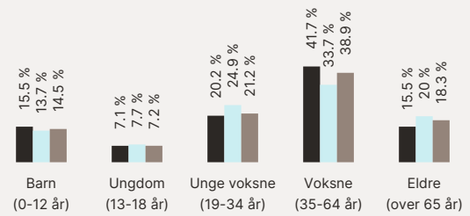
Skoler

Hornindal skule (1-10 kl.) 165 elever, 11 klasser	21 min 25.6 km
Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	31 min 37.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	31 min 37.3 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	31 min 37.9 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	39 min 45.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørke	81	65
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Austefjord barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 19.8 km
Hornindal barnehage (1-5 år) 43 barn	20 min 25.1 km
Tunåsen barnehage (1-5 år) 26 barn	22 min 27.1 km

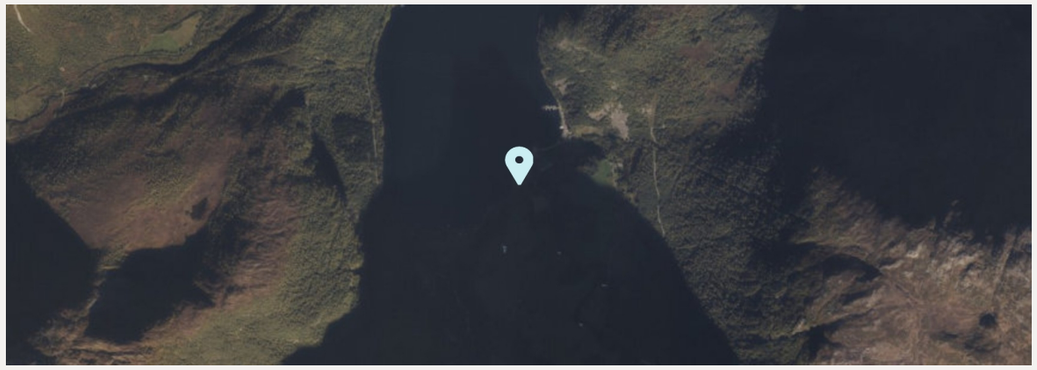
Dagligvare

Spar Hornindal	21 min
Coop Prix Hornindal Post i butikk, PostNord	21 min 26.4 km

Sport

Vollane stadion Fotball	16 min 19.3 km
Austefjord skule Ballspill	17 min 19.8 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
VOLDA kommune
gnr. 235,235, bnr. 14,12, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-2061 **Eiendomsverdi ref nr:** VD1172

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Norvald Jønsson **Vår ref:** Jan-Norvald Jønsson

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført og tatt i bruk rundt 1935, og hovedkonstruksjoner er datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille fullt ut alle tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, med et tilbygg i 1975. I så gamle trehus kan det være mange insekter som lever i treverket. Flere av disse bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) både som mat og bolig. Slike insekter er ikke observert under befaringen, men det er registret mott spor på loft.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein, lagt direkte på undertakspapp og trod. Taket er besiktiget fra bakke og takfot fra altan. Takrennesystem av aluminium. Taksperrer av tre fra byggeår, med halvvalmet takform, gulvbord på ca. 35 m², uisolert mellom sperrekonstruksjonen, spor etter mott. Tidstypisk sperrekonstruksjon og byggeskikk for byggeår. Uisolert stigeluke (bør skiftes/isoleres pga varmetap). Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, og antatt bindingsverkskonstruksjon fra 1975. Fasade har har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med henholdsvis 1-lags glass, blyinnfattet glass og 2-lags glass. 2.etg.: Balkong uten tilkomst annet som evt. rømmingsvei. papptekket, smijerns rekkverk. 2.etg. takterrasse på ca. 49 m², tredekke over taktekking ny i ca. 2011 ifølge kontaktperson, tett rekkverk 0,86 meter. Markterrasse på terreng bak boligen på ca. 25 m² overbygd med ca. 5 m², trerekkverk. Kjeller markterrasse ca. 25 m² i tre, stakitt rekkverk. Betongtrapp dels med fliser, opp fra vei. Tretrapp fra takterasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong,har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I så gamle trehus kan det være mange insekter som lever i treverket. Flere av disse bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) både som mat og bolig. Slike insekter er ikke observert under befaringen, men det er registret mott spor på loft.

VÅTROM Gå til side

1.etg. › Bad 5,0 m²
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med fall på ca. 10 mm. Baderomstapet på vegger. Innredning med servant, dusj med vegger. Naturlig avtrekk. Hulltaking er dels foretatt. Overflate fuktmåling med fuktmåler, under skap på WC viser ca. 12, målinger mellom ca. 7 til 14 er normalt tørt, men vurdert noe høyt da det er overlate måling ved vår befaring.

1.etg. › Vaskerom 11,3 m²
Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg uten oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 25 mm. Malt strietapet på vegger. Rustfritt skyllekar(skjevt), og opplegg for vaskemaskin, takventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommene har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvask, fliser på vegg. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men utfra alder er forventet at denne må påregne skiftet snart.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller: Toalettrom, med belegg på gulv, malt panel på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Uten avtrekk, og manglende tilluft.

1.etg. Toalettrom, med belegg på gulv, tapet på vegg. servantskap og gulvklosett. Naturlig avtrekk, og manglende tilluft via dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast/PVC/Støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varme:
Det er installert varmepumpe(Defekt, innedel er fjernet). Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

El-anlegg:
Ordinært el. anlegg, tidstypisk for installasjons år. Sikringsskap skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2018.

Brannutstyr m.m.:
Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler må være nyere en 10 år, eier opplyser at nytt er innstallert etter befaring. Brannslange i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes tegninger fra 1975, for den delen som er tilbygd.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

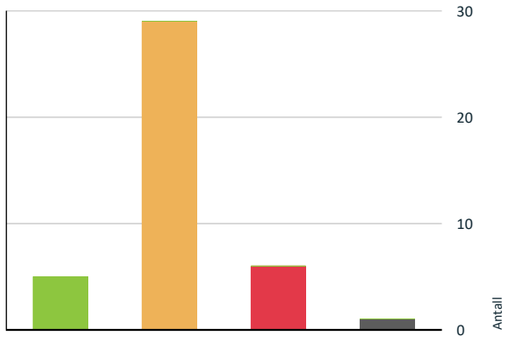
Bod/Fryseri

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Sammendrag av boligens tilstand

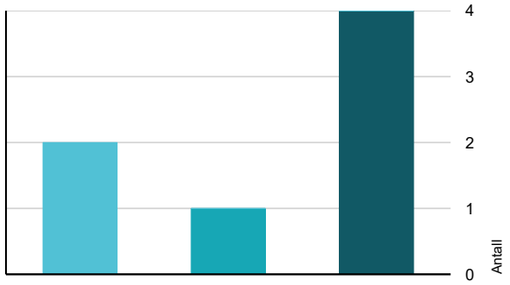
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom 2,3 m² > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Bad 5,0 m² > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom 11,3 m² > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Naust tomt 235/2	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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Takterrasse 2.etg.:	Gå til side
Utvendig > Plattinger på terreng tilkomst fra takterrasse	Gå til side
Utvendig > Mark terrasser u.etg.	Gå til side

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Bad 5,0 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom 11,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken 12,3 m² > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom 1,7 m² > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. EDR/eier

Anvendelse
Boligen er bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for total renovering av bygget.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein, lagt direkte på undertakspapp og trod. Taket er besiktiget fra bakke og takfot fra altan.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Taktekkingen må påregnes omlagt på luftelekter og med diffusjonsåpen taklufting kombinert med etterisolering og diffusjonssperre mot loftet.
Taktekkingen må påregnes omlagt, men med fordel gjenbruk av skifer. Ved bruk av skifer, må undertakets tetthet og takets fall må vurderes ut fra værforholdene på stedet. Byggforsk anbefaler minst 22° fall for å unngå vanninntrengning på steder med moderat værpåkjenning.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har en usikker fremtiding funksjon på takrenner i metall skyldes primært alder og klima påkjenninger over tid, med store vannmengder, korrosjon over tid, og mekaniske skader fra snø og is.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Eldre takrenner/nedløp har økt risiko for skade, med fare for lekkasjer/tett i grunn, og takrenner bør skiftes ut pga vedlikehold. Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille krav ved omlegging av taktekking.

Tilstandsrapport






TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taksperrer av tre fra byggeår, med halvvalmet takform, gulvbord på ca. 35 m², uisolert mellom sperrekonstruksjonen, spor etter mott. Tidstypisk sperrekonstruksjon og byggeskikk for byggeår. Uisolert stigeluke (bør skiftes/isoleres pga varmetap).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/-skader og forhøyet fuktmålinger i takkonstruksjonen

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• En bør ta høyde for å etablere ny um\ndertakstekking, isolasjon og lufta takkonstruksjon/klimakonstruksjon.

Ved evt. omlegging av taktekkingen bør det påregnes omlagt på luftelekter og med diffusjonsåpent taklufting kombinert med etterisolering og diffusjonssperre mot loftet.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






TG 2 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, og antatt bindingsverkskonstruksjon fra 1975. Fasade har har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

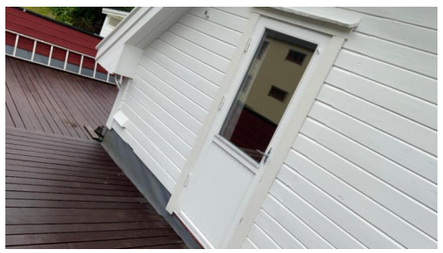
Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med henholdsvis 1-lags glass, blyinnfattet glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

2.etg.: Balkong uten tilkomst annet som evt. rømmingsvei. papptekket, smijerns rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Balkonger/terrasse er uten tilkomst og derfor ikke nærmere vurdert
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, og evt. etablere dør for tilkomst.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





TG 2 Takterrasse 2.etg.:

Beskrivelse

2.etg. takterrasse på ca. 49 m², tredekke over taktekking ny i ca. 2011 ifølge kontaktperson, tett rekkverk 0,86 meter.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er påvist værslitt/spredte råteskader i i terrassebord og rekkverk.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Råteskadet treverk må skiftes ut.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 2 Plattinger på terreng tilkomst fra takterrasse

Beskrivelse

Markterrasse på terreng bak boligen på ca. 25 m² overbygd med ca. 5 m², trerekkverk.

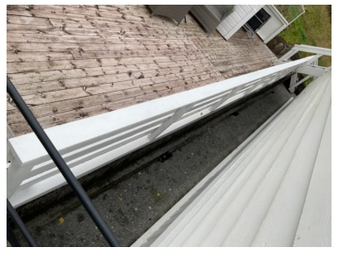
Vurdering av avvik:

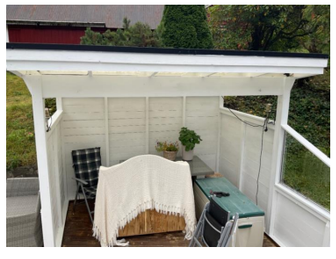
- Det er påvist værslitt/sprette råteskader i i terrassebord og rekkverk.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

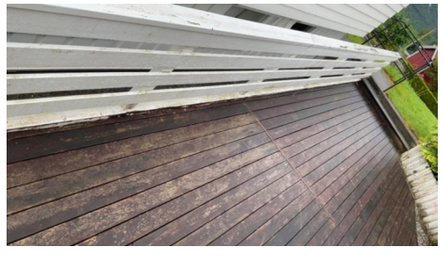
- Lokal utbedring, rengjøring og overflatebehandling må til. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terrasse/balkong/altan/trapp og bordkledning, for å bedre vedlikeholdsmulighet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport









TG 2 Mark terrasser u.etg.

Beskrivelse

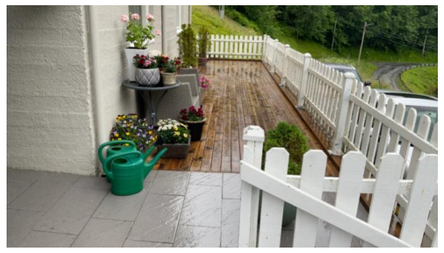
Kjeller markterrasse ca. 25 m² i tre, stakitt rekkverk.

Årstall: 1965 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftinger, rengjøring og overflatebehandling må til.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp dels med fliser, opp fra vei. Tretrapp fra takterasse.

Vurdering av avvik:
- Løse fliser på trapp/platting.

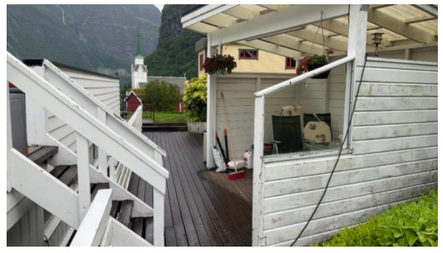
Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
- Festing/utskifting av fliser/skifer må påregnes.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.









INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.






TG 3 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon (kjellerrom/Butikk lokalet).
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

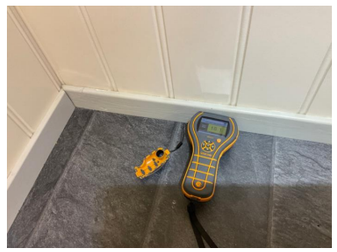
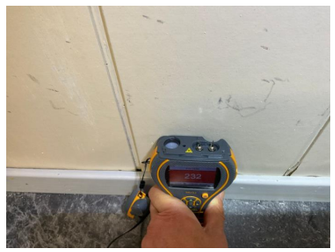
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport


TG 2 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.




Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.
• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.









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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong,har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

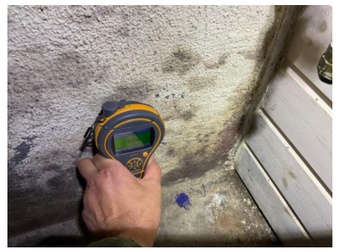
Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• 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.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• 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.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I så gamle trehus kan det være mange insekter som lever i treverket. Flere av disse bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) både som mat og bolig. Slike insekter er ikke observert under befaringen, men det er registret mott spor på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

1.ETG. > BAD 5,0 M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med fall på ca. 10 mm. Baderomstapet på vegger. Innredning med servant, dusj med vegger. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1.ETG. > BAD 5,0 M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er dels foretatt. Overflate fuktmåling med fuktmåler, under skap på WC viser ca. 12, målinger mellom ca. 7 til 14 er normalt tørt, men vurdert noe høyt da det er overlate måling ved vår befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Badet har en slik alder at utskifting/ utbedring av bad, må til for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Yttervegg.



Men begreste mulieht da det ikke direket under dusj/sluk.



Overflate fuktmåling på Toalett.

1.ETG. > VASKEROM 11,3 M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg uten oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 25 mm. Malt strietapet på vegger. Rustfritt skyllekar (skjevt), og opplegg for vaskemaskin, takventil.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

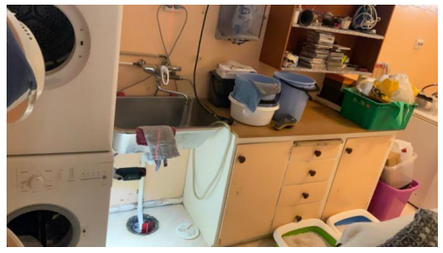
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

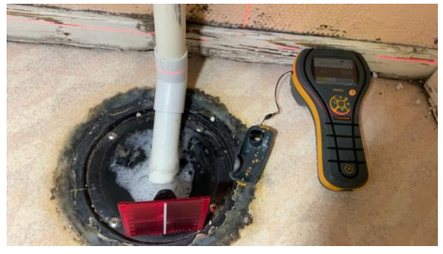
Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

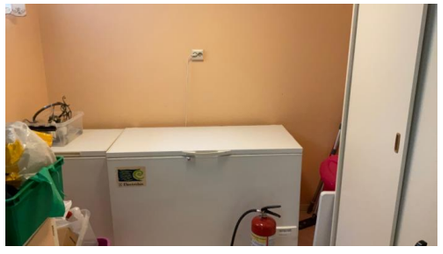
Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









1.ETG. > VASKEROM 11,3 M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• åtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN 12,3 M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvask, fliser på vegg. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin.

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

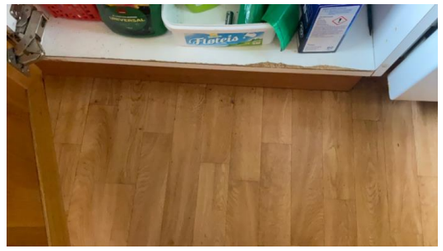
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.









1.ETG. > KJØKKEN 12,3 M²

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men utfra alder er forventet at denne må påregne skiftet snart.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM 2,3 M²

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Kjeller: Toalettrom, med belegg på gulv, malt panel på vegg.

KJELLER > TOALETTROM 2,3 M²

TG 1 **Sanitærutstyr**

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vegghengt servant og gulvklosett.

KJELLER > TOALETTROM 2,3 M²

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Uten avtrekk, og manglende tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETG. > TOALETTROM 1,7 M²

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
1.etg. Toalettrom, med belegg på gulv, tapet på vegg.

1.ETG. > TOALETTROM 1,7 M²

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Servantskap og gulvklosett.

1.ETG. > TOALETTROM 1,7 M²

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

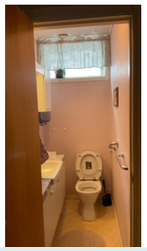
Beskrivelse
Naturlig avtrekk, og manglende tilluft via dør.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/PVC/Støpejern.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe(Defekt, innedel er fjernet(TG3)). Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad(TG2).

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe (Defekt, innedel er fjernet).

• Varmekabler (> 15 år) har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmepume må skiftes.

• Det anbefales at varmekabler vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming. Det anbefales å skifte varmekabler ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for installasjons år. Sikringsskap skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 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.

⚠ Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler må være nyere en 10 år, eier har opplyst at nytt er installert etter befaring. Brannslange i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport





Brannvarsler er fra , og > 10år



Det er krav om brannvarsler i hver boenhet/etasje som er < 10år

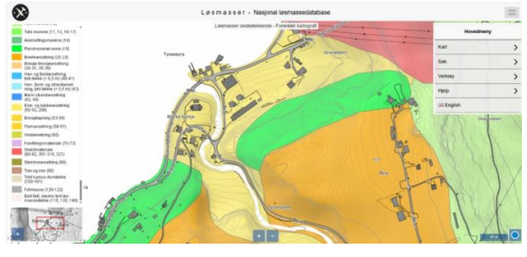


TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning). Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er dels fra byggeår og fra 1975.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.









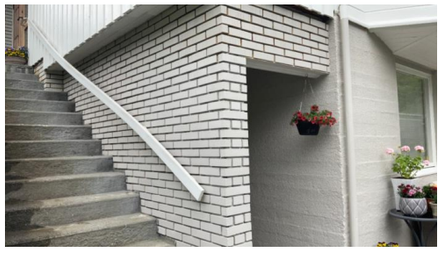
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår og 1975, antatt dels med m/sparestein, og stripefundamenter av antatt sparesteinsbetong under grunnmur. Noe bruk av fasademurstein.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.





Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng mot vest. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, med det noe synlig støpejern, antatt til sjø. Utvendige vannledninger er ukjent/jernrør og ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Vannledninger av rustfrie rør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ukjent type/støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

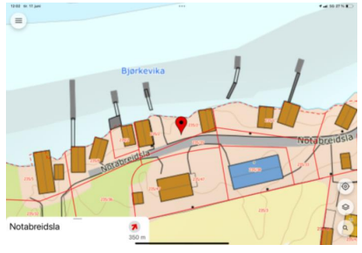
Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Eldre avløpssledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

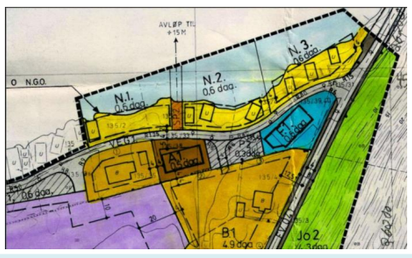
TG IU Naust tomt 235/2

Beskrivelse

Jamfør Grunnbok utskrift: 1929/901399-1/57 ERKLÆRING/AVTALE,24.08.1929 Bestemmelse om naustplass, GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
Ikke relevant med tilstandsvurdering.









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:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• 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.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• 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.
• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• 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.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• 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.
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Er i bruk som bod.

Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. EDR/eier

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonell tørrstein/mur og gulv på stedlige masser. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Takstoler/sperrer tekket med stålplater. Labankport.

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



Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Bod/Fryseri



Anvendelse
Er i bruk som bod.

Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. EDR/eier

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tradisjonell tørrstein/mur og gulv på stedlige masser, tidligere fryserom. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Takstoler/sperrer tekket med stålplater. Labankport.

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	Markedsverdi
174 m²/174 m²	Kr 1 500 000
Enebolig: 2 Entré, Lagerrom, 2 Toalettrom, Postkontor, i bruk som lagerrom 30,8, Verksted, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Loftstue, 3 Soverom, Trapperom, Kryperom *Andre bygg:* Uthus, Bod/Fryseri *Bruksareal andre bygg:* 47 m²	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Gjennomsnittlig m²-pris for BRA-i for boliger i Volda (hovedsak sentrum) siste 3 mnd. er på ca. kr. 17 390 pr/m² BRA -i, Valgte 8 objekt gir et gjennomsnitt på kr. 10 165 m²/pris for BRA-i, og en har ut fra kvaliteter valgt på takstobjekt lagt seg på kr. 8 621.- m²/pris for BRA-i.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjørundfjordvegen 43 ,6190 BJØRKE 88 m²	1984	3 sov	12-11-2024		**1 400 000**		1 400 000	**15 909**
2	Fyrdsvegen 103 ,6110 AUSTEFJORDEN 0 m²	1951	3 sov	09-04-2026	2 390 000	**2 900 000**		2 900 000	**14 286**
3	Åkre 62 ,6190 BJØRKE 89 m²	1985	3 sov	13-06-2024	1 650 000	**1 575 000**		1 575 000	**12 402**
4	Bjørkegardane 44 ,6190 BJØRKE 0 m²	1931	5 sov		2 700 000				**11 489**
5	Leikvollen 11 ,6190 BJØRKE 0 m²	1920	4 sov	30-08-2026	1 900 000	**1 800 000**		1 800 000	**9 783**
6	Fyrdsvegen 90 ,6110 AUSTEFJORDEN 155 m²	1980	4 sov	23-11-2022	1 100 000	**1 000 000**		1 000 000	**6 452**
7	Notabreidsla 13 ,6190 BJØRKE 0 m²	1971	6 sov	31-08-2026	1 090 000	**1 090 000**		1 090 000	**6 264**
8	Skjåstaddalen 534 ,6190 BJØRKE 165 m²	1910	6 sov	12-06-2025	750 000	**800 000**		800 000	**4 734**

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.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.		20 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		9 428
Forsikring Møretrygd	Kr.		7 452
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 750 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	270 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**200 000**

Bod/Fryseri

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Bod/Fryseri	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 060 000**

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.		300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Kommentar
Markedstilpasning for attraktivitet / plassering: er rett til Nausttomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 550 000**

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

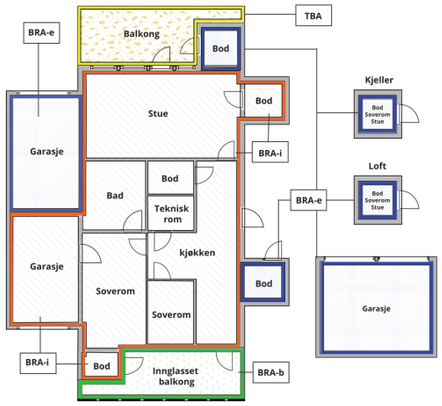
Hva er måleverdig areal?

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.

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Gnr 235 - Bnr 14
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	46			46	25		46
1.etg.	92			92			92
2.etg.	36			36	74		36
Kryploft						35	35
SUM	**174**				**99**	**35**	**209**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré 5,7 m², postkontor, i bruk som lagerrom 30,8, lagerrom 7,1 m², toalettrom 2,3 m²		
1.etg.	Entré 5,3 m², verksted 5,9 m², hall m/trapp og trapperom 9,9 m², bad 5,0 m², vaskerom 11,3 m², kjøkken 12,3 m², stue 36,3 m², toalettrom 1,7 m²		
2.etg.	Loftstue 9,6 m², soverom 6,2 m², soverom 13,1 m², soverom 13,7 m², trapperom 6,0 m²		
Kryploft	Kryperom 35,0 m²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes tegninger fra 1975, for den delen som er tilbygd.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod/Fryseri

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Reidun Bjørke m/f	
25.9.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Reidun Bjørke m/f	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	235	14		0	754.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leikvollen 8

Hjemmelshaver
Bjørke Sverre Norvald (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	235	12		0	543 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
6190 BJØRKE

Hjemmelshaver
Sverre Norvald Bjørke (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig det tidligere postkontoret på Bjørke oppført i 1935, med beliggenhet ved Bjørke kirke, på Bjørke i Volda kommune (tidligere Ørsta kommune), boligen har utsikt mot Hjørundfjorden, og omkringliggende Sunnmørsalper som for eksempel Jakta 1588 m.o.h. og Kvistakjerringane med Skårasalen på 1542 m.o.h. Skole er på Grodås ca 20 km unna, og i Volda sentrum, det er omtrent 35 km til kommunesentret i Volda. Volda sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Egen brønn for 3 husstander.
Merk at fra 1.juli 2018 er det krav om at alle som har en privat brønn som forsyner mer enn en husstand med vann skal melde inn dette til Mattilsynet. Har du privat brønn, men ikke deler drikkevannet med andre er det ikke pålagt å registrere denne. Registreing kan gjøres her: www.mattilsynet.no

Tilknytning avløp

Det er avløp til sjø. Det må påregne å komme krav om tilkobling til offentlig kloakk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot vest. tomten består av 2 teiger, med en tilleggs teig med gnr. 235 bnr.12, Hoved teig er delt i "tre" med kjøreveier, og en tinglyst rett til naust på gnr. 235 bnr 2.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. På eiendommen ligger det en enebolig med 1 boenhet, og to uthus, og har status som tatt i bruk iflg. eiendomsregistret.

Kommuneplan

Ørsta kommune - Kommuneplan 1990-2001, Ikrafttredelsesdato 16.12.1991.

Bebyggelsen

Spredt landlig bebyggelse og jordbruks område, med nærhet til kirke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1960

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.06.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.06.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2025	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. Ferdig rapport etter gjennomlesing og godkjent utkast av rekvirent/eier. Denne er fornyet rapport av 14495-1826, NS3600:2018 til gjeldene NS3600:2025, som vart gjeldene etter 01.07.2026.

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.»*

Andre bilder



Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Leikvollen 8, 6190 BJØRKE

22 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Leikvollen 8	Leikvollen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv,dødsbo Over tatt 20.05 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Bjørke, Reidun

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt under kum på vaskerom

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**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering i 1976

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gamalt og ukjent

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Takstmann fann fukt i vegger i første etasje.

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**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg .

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gamalt og ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bygd på stue, ytterkant, kontor, stor veranda

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gamalt, ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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
Bakkjellar under bakken. .Takstmann fann fukt i kjelleren

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Brønn delt med to naboar,elles nei på det andre

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**
2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skifta avløpsrør, ukjent år Installert wc i kjelleretasjen 2012

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2012

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skifta ut avløpstør

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mott i gamalt treverk på mørkeloftet.

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

Noko fukt, litt mugg i kjellar, men stått avstengt så vi veit ikkje graden av fukt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12863844

Egenerklæringsskjema

Name
Reidun Bjørke

Date
2026-10-22

Identification

bankID Reidun Bjørke

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

Egne notater Leikvollen 8

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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: 196260190
Adresse: Leikvollen 8, 6190 BJØRKE
Betegnelse: GNR 235, BNR 14 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 23.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

kragseteigedom.no