

Iverbogen 15

FOLKESTAD

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 475/542 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Iverbogen 15

Stor bolig beliggende i rolige omgivelser på utsiktstomt | Flere garasjeplasser | En god standard med moderniseringsbehov

Adresse	Iverbogen 15 6120 FOLKESTAD
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	475/542 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1974
Soverom	4

Velkommen til Iverbogen 15!

Søker du etter en bolig med flott utsikt, rolige omgivelser og med en stor areal? Da bør du sjekke ut denne boligen beliggende på Folkestad. Her får du garasjeplass i integrert garasje og frittstående dobbelgarasje. Boligen har en eldre, men god standard, romslige rom og luftige arealer. Mange og store vinduer gir godt med naturlig lys i boligen som går over tre etasjer.

Boligen inneholder bland annet kjøkken, hybelkjøkken, fire soverom, flere stuer, vaskerom, to badrom, flere innvendig boder og balkonger/terrasser. Pent opparbeidet uteareal med plener, parkeringsareal og tilkomstareal.

Gåavstand til ferjekai som tar deg til Volda sentrum, nærbutikk og flotte turområder.

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	42
Vedlegg	46
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







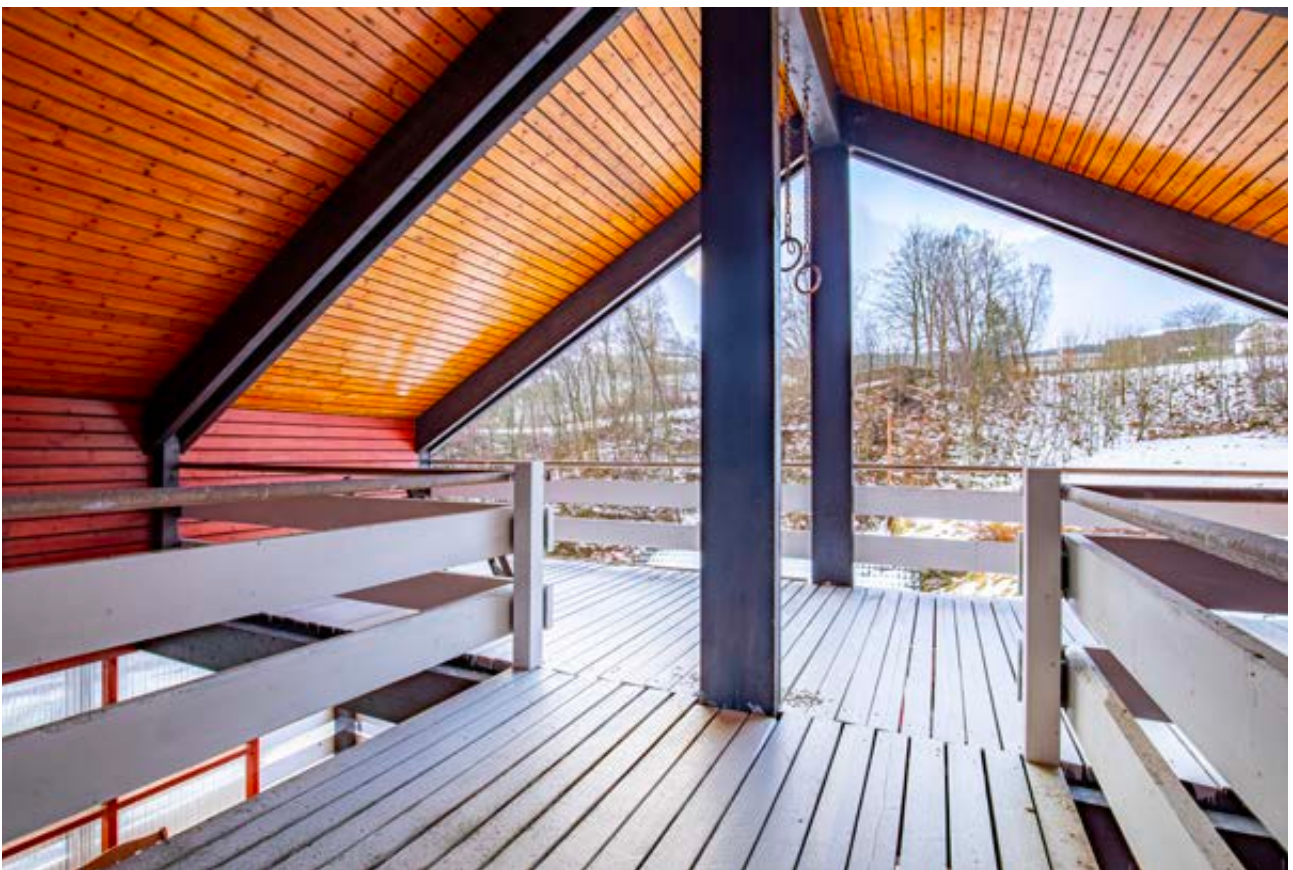






























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger på Folkestad i Volda, med en praktisk beliggenhet nær fergekai som gir enkel forbindelse til Volda sentrum. Dette gjør det lett å pendle til og fra byen, samtidig som man kan nyte den rolige atmosfæren på Folkestad.

I nærområdet finnes det både skole og matvarebutikk, som gir gode servicemuligheter for familier og enkeltpersoner. Boligen er plassert på en utskilt tomt fra en landbrukseiendom, og tilbyr en flott utsikt over fjorden, noe som gir en naturskjønn ramme rundt eiendommen.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei på annen eiendom, og det er viktig å merke seg at det ikke er lagt frem avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppdraget.

ADKOMST

Fra Volda tar du fergen over til Folkestad. Fra fergekaia kjører du rett opp til høgde, opp Iverbogen. Hold så til venstre og følg veien 160m. Eiendommen ligger i enden av veien.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Iverbogen 15, 6120 FOLKESTAD

OPPDRAKSNUMMER

3-0252/25

SELGER

Jarnfrid Folkestad
Karl Erik Adam Westberg

MATRIKKE

Gårdsnummer 107, bruksnummer 62, , ideell andel 1/1.
i Volda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 999 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt i skrånende terreng, opparbeida med gangsti opp langs og bak bolig, forstøtningsmurer, grasareal, naturvegetasjon og tun/plass med overflater i hovedsak av betong og asfalt. Eiendommen har en utsiktstomt med gode solforhold, her får du flott utsikt over fjorden, fjellene omkring og Volda.

Deler av området ved og rundt boligen er utenfor tomtegrenser, nevner her området rundt flaggstang, deler av forstøtningsmurer samt område som garasjen står på. Rekvirent opplyser at det foreligger bruksrett for garasje, dokumenter er ikke framlagt i forbindelse med oppdraget. En interessent for eiendommen anbefales sette seg grundig inn i forhold knytt til tomtegrenser og retter/plikter knytt til areala rundt, herunder areal for garasje samt tilkomst/veg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.11.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1974

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Jf påviste avvik, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige

sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrennesystem og beslag i metall.
Stigetrinn til piper i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er mulig utført som utfyllende bindingsverk, der andre konstruksjoner har de primære funksjonene som bæresystem for bygget, jf. også tegninger. Se egne punkt.

Takkonstruksjon/Loft: Boligens takkonstruksjon og bæresystem har en konstruksjon der søyler, bjelker og sperrer inngår. På innvendig side er det kun mulig å observere fra etasjen under takkonstruksjonen. Deler av de utvendige konstruksjonene er med begrensa inspeksjonsmuligheter på grunn av tilkomst/høyde etc.

Dokumentasjon: Snitt-tegning fra byggeår, tekst er ikke lesbar.

Takkonstruksjon/Utvendige deler: Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord i grov plank, kledning under takutstikk/rafter med beisa bord.

Vinduer: Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har metallbeslått hovedytterdør i aluminium med sidefelt, aluminiumsdør med glass mot hall, samt skyve- og slagdører i aluminium og glass mot altaner. Dørene til og fra garasje, bod og vaskerom er i lakkert tre med og uten glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har flere altaner. I hovedetasje er det altan over garasje, over utebod og over vindfang/inngangsparti. Det er videre passasjer/luftaltan rundt det resterende av hovedetasje. På loft er det altaner begge gavler. Altaner har gulv med i hovedsak metallrister, plankegulv og trebaserte plater. Rekkverk i hovedsak av metall og rekkverk med liggende grove trebord med topprør i metall.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av betong/mulig prefabrikkerte elementer, samt trebjelkelag. Det er nivåforskjeller/trinn på loftstue, mellom dekke og bjelkelag. Stikkprøver er på en del av romma gjort på overflater av teppe, og dermed ikke like nøyaktige som ved stikkprøver på harde overflater.

Stikkprøvemålinger:

6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftsgang)

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 12 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom nordvest)

6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 11 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftstue, rommet har i tillegg terskler på ca 10 cm).

10 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken).

5 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue)

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet (stue2/spisestue).

12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 16 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom plan 1)

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjellerstue/kjøkken mot bod)

6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(hall/entre)

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue mot garasje).

Pipe og ildsted: Boligen har piper påregnelig i element. I hovedetasje og plan 1 er det kombipeiser med vedfyring og olje.

Det er opplyst fra kommunen om tilsyn 19.03.2024 og feiling 23.08.2021, det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Roma som delvis er under terreng, er garasje og utvendig bod. Veggene mot terreng er i betong/mur.

Bygningens boligdel av første etasje har ikke yttervegger som grenser mot tilbakefylt terreng.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong og forskalingsblokk. Deler av murer med sikring/rekkverk. Deler av forstøtningsmurer er belagt med skifer/naturstein.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånende terreng. Boligens bæresystem med uttrekte taksider lagt på søyler mot grunn og mot mur i bakkant, gjør at boligdelen ikke har kjeller/murer mot terreng. Garasje og bod har murer mot terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Det er i følge opplysninger fra kommunen offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Boligen er i følge rekvirent tilknyttet Folkestad Vassverk SA med private stikkledninger.

Septiktank: Det er i følge opplysninger fra rekvirent ikke septiktank på eiendommen.

Oljetank: Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

GARASJE

Frittstående garasje med ringmurer i betong, gulv på grunn i betong. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, undertakplater, lekter. Takteking av betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Gangdør i lakkert tre. PVC-vindu med 2-lags glass. Leddport

lakkert tre, motorisert åpning, påregnelig defekt.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er observert værslitasje og stedvis råteskader i kledningen. Det er økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen som følge av lekkasjer i taket.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Konstruksjonens lufting fra byggeår. Type/utførelse av kledning med spalter både mellom liggende og stående bord ville i dag blitt lufta med lagt grovere lekter, de gode takutstikka vil kompensere for noe av dette, men slagregnsutsatte fasader vil være utsatt for fukt og manglende lufting/opptørk.

En må gå over og utbedre musebånd/sperre, samt tette hull i kledning, for å forhindre tilkomst for mus/skadedyr, som kan gjøre skader i boligen.

Anbefaler vask, ny vurdering, skifte av skadde bord. forbehandling og maling av fasader.

Takkonstruksjon/Utvendige deler

Takrennene står fulle med vann, og det er pågående fuktinntrenging gjennom takteking. Slike forhold gir økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Det er påvist værslitasje på vindskiene.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier for å unngå fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler. Lokale utbedringer av eventuelle

fukt/råteskadde deler kan bli nødvendig.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduene og pakningene har høy alder, noe som øker risikoen for funksjonssvikt. Det er tegn til punktering av glass på loftet, punktering kan være vanskelig å se avhengig av lys- og renholdsforhold. Det er også observert værslitt/oppsprukket trevirke og trevirke som er i kontakt med beslag, noe som kan medføre at trevirket tar opp fukt og utvikler fukt/råteskade over tid.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av glass og pakninger for å sikre funksjon og redusere risiko for funksjonssvikt. Skifte av vindu bør vurderes i en samla vurdering der energioptimalisering inngår. Justering/utbedring av vindu som ikke lar seg åpne enkelt.

Eventuelt punkterte glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Trevirke som er i kontakt med beslag bør utbedres for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader over tid. Vedlikehold med vask, behandling og maling av utvendig listverk/omramminger.

Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Åpningene i rekkverket/trapp bør reduseres for å hindre at barn kan sette seg fast, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko.

Bod sør

Gangdør er treg, mulig med fukt/råte-skade nedre del. Værslitasje og provisorisk avslutning nedre del av port. Rommet er avgrensa av vegger og plater men på grunn av utførelsen mellom grunnmur og lysplater og terrasse over, kan en ikke regne dette rommet som tett for vær og

vind.

Konsekvens/tiltak: Gangdør bør undersøkes nærmere og utbedres, dette er tatt med under "Dører".

Portens nedre del bør utbedres, for å lukke avvik må det etableres ei tett løsning, eventuelt skifte ut port. Vask, behandling og maling av dagens port må regnes med.

Det bør vurderes tiltak for å bedre tettheten mellom grunnmur, lysplater og terrasse over, for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Behovet for dette vil avhenge av hva rommet skal brukes til.

Garasje

Påvist sprekker i betonggulvet.

Portåpnerens funksjon er ukjent.

Misfarging etter inntrekk av fukt på eller ved mur og lysplater mot vest – se også rom under terreng.

Det var ikke mulig å åpne døren bak boligen.

Konsekvens/tiltak: Garasje må undersøkes nærmere når det er fjerna lagra biler, innbo o.a.

Det anbefales utbedring av sprekker i betonggulvet for å hindre videre svekkelse.

Portåpnerens funksjon bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre hensiktsmessig bruk av port.

Tiltak med behandling og maling av mur må regnes med etter at fuktinntrenging fra utside er utbedra.

Den enkle døra til arealet bak boligen må utbedres om tilkomst fra garasje skal ivaretas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er pågående fuktinntrenging gjennom tak og dermed risiko for skjulte skader i bjelkelag/etasjeskille, rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader som følge av pågående fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Olje-del kan ikke regnes med er i bruks-tilstand, og tilstand må avklares før eventuell bruk, inklusiv avklaring av hvilken(om noen) av dagens godkjente oljer/drivstoff som kan brukes.

Fukttinntrenging langs pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Ildsteder og piper med høy alder. Anbefaler gjennomgang og eventuell utbedring av fagperson. Tiltak med eventuelle skader etter fukttinntrenging må utbedres når taktekking er utbedra (se egne punkt).

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Tegn til noe fukttinntrenging som avskalling av puss/maling.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Se også "terrengforhold" og "drenering".

Rekkverk galleri

Høyden på rekkverket er ca. 90 cm. For sikkerhet vurderes det at en slik passasje etter dagens regelverk ville hatt krav til 1 meter høyde på rekkverket.

Åpningene mellom bordene er ca. 15 cm. Det er liggende bord, noe som muliggjør klatring og dermed utgjør en fare for barn og andres sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør bygges om slik at høyden økes til minimum 1 meter, og åpningene mellom bordene reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

Liggende bord bør erstattes eller sikres for å hindre klatring, slik at risikoen for fallulykker, spesielt for barn, reduseres.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Stedvis dører som tar i karm, har slitte overflater og lignende.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. En må regne med justering av dører som tar i karm, utbedring av overflateavvik. Skifte av enkelte dørblad kan bli nødvendig for å lukke avvik.

Plan 1 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er noe forhøya fuktnivå. Gulvet er mot grunnen, i en bolig fra 1970-tallet, og fuktnivå kan også skyldes forhold ved konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Se eget punkt, våtrommet må påregnes fornyet. Nærmere undersøkelser må gjennomføres ved oppgradering.

Plan 2 – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er påvist fliser som har løsna fra underøaget, våtromsplate som er tatt hull i og fuga sammen, i våtsone ved opplegg forbadekar.
Konsekvens/tiltak: Våtrom må fornyes, se eget punkt.

Plan 1 – Hybelkjøkken – Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. I kombinasjon med alder hybelkjøkkendel, ukjent tilstand.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Plan 2 – Kjøkken – Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje (tilstandsgrad 1) ut fra alder, men det er også påvist avvik som noe posning i innredningsdeler.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning.

Plan 2 – Kjøkken – Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Tilluft kun via andre rom med lite ventilasjon/ventilasjon via åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Plan 1 – Toalettrom – Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom og overflater påregnelig fra byggeår.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Oppussing/fornyning av overflater må regnes med.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I det fornya bod/tekniske rommet i plan 1 er det skjult overgang til rør-i-rør. Det er ikke dokumentert avløp eller lekkasjesikring i innkassingover/ rundt overgang til rør-i-rør og plassering av stoppekran.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. 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.

Ventilasjon
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. 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.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komst for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er anbefalt med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg
Anlegg er påregnelig i stor grad fra byggeår og dermed med høy alder. Historikk/kunnskap om anlegget er begrensa. Det er åpent avvik etter el.tilsyn og det er påvist avvik som mangelfull kursoversikt, bruk av skjøteledninger, nyere installasjoner uten samsvarserklæring etc. som underbygger anbefaling om utvida el.kontroll. En utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på utbedringer.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Se også egne punkt rom under terreng, og målt fuktnivå i tresvill toalettrom plan 1.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis avskalla overflater på mur bak bolig.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker og avskallinger på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostskaider.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen, slik en unngår å belaste drenering og fuktsikring av bygningen unødig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre tomtetforhold

Ved og rundt boligen er det asfaltert vei, betongplate, singla areal, grasareal/plen, trapper på terreng i rundstolper lagt mot grunnen.

Eiendommen er til dels med mye gras/gjengroing, stedvise skader i betongplater, trapper som på grunn av alder må regnes med råde o.a.

Konsekvens/tiltak: Utbedring og vedlikehold må regnes med jf. nevnte punkt.

TG3

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Flere løse takstein samt takstein med hull og skader er observert. Det er registrert hull i mønestein flere steder. Det er også observert lekkasje innvendig i stue og ved pipe.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking og undertak er påregnelig fra byggeår (eventuelt med seinere utbedringer, jf. nyanseforskjeller takstein). Det er observert synlige skader utvendig og lekkasje innvendig, som betyr at det også er svakheter og/eller utettheter i undertaket. Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å kartlegge omfanget av skader. Nærmere undersøkelser vil kunne avdekke om det som et alternativ kan være mulig å gjøre trinnvise utbedringer. Boligen står med pågående lekkasjer, og bygningsdeler som underliggende takkonstruksjoner, vegger, gulvoverflater og bjelkelag er utsatt for risiko for fuktskader og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes. I og med lekkasjene pågår, må en regne med skader i konstruksjoner utover de som er nevnt i dette og andre punkt knytt til forholdet.

Kostnadsestimat gjelder fornying av undertak og taktekking, en trinnvis utbedring(om mulig) vil kunne ha et lavere kostnadsestimat.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Avvik rundt luftehatt, ikke synlig inndrev, men det er tegn til utetthet utvendig. Takrennene står fulle av vann.

Stedvise deformasjoner og frostspreng.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Avvik i beslagløsninger må utbedres. Det må undersøkes nærmere og utbedres rundt mulig utetthet rundt luftehatt og rundt påvist lekkasje rundt pipe for å hindre vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen. Pipene bør monteres

pipeledning/beslag på i forbindelse med utbedring.

Takrenner må tømmes og eventuelt rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, slik at det ikke oppstår fuktskader på fasade og grunnmur.

Deformasjoner og skader etter frostspreng bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på takrennesystemet.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere etter dagens krav, men ved snøfall vil det være fare for takras og risiko for skade på gjenstander, dyr og personer som måtte oppholde seg ved og rundt boligen.

Ved fornying av taktekking må beslagsløsninger også fornyes.

Kostnadsestimat gjelder strakstiltak/lokale utbedringer av lekkasjer (tilstandsgrad 3).

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er pågående lekkasjer på befaringsdagen, med trau for oppsamling av vann i stue og lekkasje rundt pipe. Dette medfører risiko for skjulte skader. Det er påvist råte i bæresøyle hovedetasje.

For utvendige deler er det begrenset mulighet for å vurdere konstruksjoner i høyden. På grunn av type/løsning, alder og stedlige forhold anbefales nærmere undersøkelser.

Utbedring av fukt- og råteskader i utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader i tak- og bærekonstruksjonen, inkludert utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler.

Påviste lekkasjer og råteskader må utbedres snarest for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket

bæreevne og unngå følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av påviste fukt/råteskader i tak- og bærekonstruksjon, estimatet er usikkert på grunn av begrensa besiktigelse, skader som kan være skjulte bak overflater osv.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Flere av dørene består av store parti glass, glasset og pakninger har høy alder. Det er påvist tre dør på loft. Stedvis korrosjon på metalleder. Dør i stue hovedetasje er skrudd fast med metallvinkel.

Avvik som punktert glass kan være vanskelig å se avhengig av lys og renholdsforhold.

Det er trebaserte plater som er montert på nedre del av altandører i hovedetasje, her er det løsna og åpent inn mot dørramme.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader, samt utbedring av værslitte karm og sprekker i treverket, for å hindre videre svekkelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Treg dør på loft bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Korrosjon på metalleder bør utbedres, eventuelt skifte vridere etc.

Dør i stue som er skrudd fast med metallvinkel bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre forsvarlig bruk og funksjon.

Trebaserte plater på altandører må festes eller byttes ut for å hindre fuktinntrengning og skade på dørramme. Skifte

av hele dørene kan bli nødvendig for å lukke avvik.

Glassa og pakninger bør kontrolleres og eventuelt vurderes skiftes ut, da høy alder gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat gjelder dører med påvist fukt/råteskader og utbedring av dører utsatt for fukt/inndrev(tilstandsgrad 3), utbedring av alle avvik eller skifte av flere dører, vil ha et høyere kostnadsestimat.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. 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. Det er tildekt et parti på altan på loft, mulig forsøk på å lede vann bort fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader. Konstruksjonene har høy alder og i kombinasjon med påviste avvik, at det ligger areal/rom under altaner/uteplasser, tilsier at en bør gjennomføre oppgraderinger for framtidig bruk.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fukt/råteskader(tg3), kostnadsestimatet er usikkert på grunn av uavklarte løsninger og omfang.

Overflater

Det er pågående vanninntrenging i himling over stue, fuktskader i tak, vegg og tilstøtende/underliggende bygningsdeler må regnes med.

Boligen har i hovedsak overflater som påregnelig er fra byggetidspunkt, med vegg-til-vegg tepper o.a.

Det er påvist stedvise skader som skada parkett ved bad hovedetasje, skada overflater på gulv ved peis/altandør

hovedetasje og at hall/entre mangler flis ved dør.

Konsekvens/tiltak: Etter at fuktinntrenging gjennom tak er utbedra må det gjennomføres grundige undersøkelser for å avdekke omfanget av vanninntrengingen og eventuelle følgeskader i tak, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skadede overflater og bygningsdeler må utbedres for å hindre videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusere risikoen for forringelse av innemiljøet.

Manglende flis ved dør i hall/entre og skader på gulv ved peis/altandør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflater og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Utover lukking av avvik må en regne med oppussing/oppgradering, slik fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Kostnadsestimat er knytt til del av avvik med tilstandsgrad 3, og er usikkert. Oppussing/oppgradering av alle overflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Plan 1 - Bad - Generell

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

Bad i plan 1 påregnelig fra byggeår. Det er belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg. Malt dekkekonstruksjon i tak. Våtrommet har servant, dusjvegger på oppkant mot dusjsone, i dusjsone er det flis på gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er i tillegg til alder påvist avvik som manglende tilgang til sluk(sluk er avgrensa bak skillekant), som underbygger anbefaling om fornying av våtrommet.

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

rørøpplagg oppgraderes og dokumenteres.

Plan 2 - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon..

Vaskerom hovedetasje påregnelig fra byggeår. Belegg på gulv, panel på vegger. Malt dekkekonstruksjon i tak. Innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin via blandebeholder/avløp til vaskekar, tørketrommel montert over vaskemaskin. Ytterdør/inngang via rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som skada tettesjikt rundt sluk, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

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

Plan 2 - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad påregnelig delvis fra byggeår. Det er fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, malt dekkekonstruksjon i innvendig tak.

Badet er innreda med dusjkabinett, servantinnredning, bidé, gulvmontert toalett og ufullstendig opplegg for badekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som avvik tettesjikt i våtsone, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

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

Plan 1 - Hybelkjøkken - Avtrekk

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak: Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak: Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurer foran bolig med setning og skjevheter. Manglende sikring må deler av murer.

Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. For å lukke avvik knytt til mur foran bolig må denne regnes med riving og re-etablering på.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring.

Kostnadsestimat er knytta usikkerhet til.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig

gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Hvor lenge har du eid boligen? 20 år og 1 måned

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Brændes Rørleggerforretning

Beskrivelse: Det var en vannskade i 2024, dette ble en forsikrings sak og ble rettet opp av fagpersoner.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Mor og far til eiere har borett, denne skal fjernes før salg.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig - nåværende i kommuneplanen datert 12.08.2021.

Utdrag fra kommunadelplan:

§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

a. Formålet omfattar eksisterande areal med alle former for (heilårs) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.

b. I reguleringsplanar med mangelfulle opplysningar, eller der storleik ikkje er fastlagt i plan eller der gamle måleregjar gjeld, skal følgjande gjelde for kvar bustadtomt:

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggande småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.

- Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert

småhusbusetnad.

c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m². Garasje kan ikkje ha meir enn ei etasje, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje.

d. Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

Eiendommen ligger i et område med ras- og skredfare, hensynsone H310_UG. "Omsynssone H310_UG - ustabil grunn viser potensiell skredfare for områdeskred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift."

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering.

OPPVARMING

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe, ved

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og ellers er det biloppstillingsplasser på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg på annen eiendom. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppdraget.

Tilknytning vann: Eiendommen er i følge rekvirent tilknyttet vannforsyning fra Folkestad Vasslag SA via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, jf. oversikt mottatt fra Volda kommune.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Etter informasjon fra Volda kommune så foreligger det ikke plantegninger av loft og bruken kan ikke dokumenteres.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om

tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Plan 1:

BRA-i 208 kvm: Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bod / teknisk, gang, toalettrom, bad, bod v/stue, hybelkjøkken, stue, soverom, garasje, bod /tidligere badstue og 3 boder
BRA-e 23 kvm: Utvendig bod sør

Plan 2:

BRA-i 159 kvm: Kjøkken, vaskerom, kontor, bad, soverom, 2 stuer og 3 ganger
TBA 118 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 108 kvm: Gang, bod, loftstue og 2 soverom
TBA 46 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken i stue/kjøkken plan 1:

Kjøkkeninnredning med finerte fronter med tre-utseende og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vaskekum og det er plass for micro. Det er ikke opplegg for

komfyr eller ventilator.

Hybelkjøkken plan 1:

Innredning med glatte finerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vaskekum, kjøleskap og kokeplater. Det er ingen ventiler fra kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken plan 2:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og benkeplater av stein og laminat. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin, frysenskap, kjøleskap, micro og komfyr.

Bad plan 1:

Badet har belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg og malt dekkekonstruksjon i tak. Rommet er utstyrt med servant og dusjvegger på oppkant mot en dusjsone med flis på gulv.

Vaskerom plan 2:

Vaskerommet har belegg på gulv, panel på vegger og malt dekkekonstruksjon i tak. Rommet er innredet med vaskekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er montert tørketrommel over vaskemaskin. Det er inngang til boligen via dette rommet.

Bad plan 2:

Badet har fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, og malt dekkekonstruksjon i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning, bidè, gulvmontert toalett og har et ufullstendig opplegg for badekar.

Toalettrom plan 1:

Toalettrommet har gulvbelegg, baderomsplater på vegger og malt dekkekonstruksjon i tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Det er naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett, belegg, betong, teppe og fliser.
Vegger: Hovedsakelig trepanel, tre-imiterte plater, mur og malte plater. Det er glass mellom loftstue og galleri.
Himling: Hovedsakelig trebord og synlig malt

dekkekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i bod/teknisk rom i plan 1. Det er en skjult overgang til rør-i-rør i det fornyede bod/tekniske rommet.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av anlegget.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter med tilkoblet ekspansjonskar, fra 2023. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.
- Varmepumpe: Boligen har en luft-til-luft varmpumpe som er defekt/ikke fungerer.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 475 m²

BRA - e: 67 m²

BRA totalt: 542 m²

TBA: 164 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 208 m² Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bod / teknisk, gang, toalettrom, bad, bod 2, bod 3, bod 4, bod v/ stue, hybelkjøkken, stue, soverom, garasje, bod /tidligere badstue

BRA-e: 23 m² Utvendig bod sør

2. etasje

BRA-i: 159 m² Stue, stue 2, kjøkken, gang, vaskerom, gang 2, kontor, gang 3, bad, soverom

3. etasje

BRA-i: 108 m² Gang, bod, loftstue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

118 m²

3. etasje

46 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Garasje tilliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i med ca 48 m², ihht. målereglene.

TBA er de omtrentlig oppmålte areala for altaner.

Garasje

Bygninga er plassert på anna gards/bruksnummer, rekvirent opplyser at det foreligger bruksrett samt påbegynt søknad om fradeling. Kontakt megler/rekvirent for utfyllende og avklarende informasjon.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 223,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing og avløp. Volda kommune sender ut faktura for kommunale gebyr og avgifter fire ganger i året, men du kan velge å få faktura månedlig.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 068,- for standard husholdningsabonnement, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Volda kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale avgifter inkluderer:
Gebyr brannførebygging gruppe 2: kr 1053,00
Eigedomsskatt: kr 10455,00
Abonnementsgebyr kloakk: kr 2493,20
Forskot kloakkavgift 2025: kr 3676,50

Totalt: kr 17677,70

EIENDOMSSKATT

Kr 10 455,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 blir fordelt på 4 terminer iflg. opplysninger fra Volda kommune. Eiendomsskattesatsen er 4% iht. opplysninger fra Volda kommune.

VANNAVGIFT

Årlig kr 5 000,-
Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannavgift fra Folkestad Vasslag SA.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 933 523,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 734 092,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)
kr. 74 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1577/107/62:

05.03.1921 - Dokumentnr: 900028 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: BJØRNENAK PEDER H OG HANS A
Forklaring: Kjøpekontrakt på to nausttomter.

22.02.1930 - Dokumentnr: 900033 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: VOLDA KOMMUNE
Forklaring: Kjøpekontrakt med vilkår mellom eier av hovedbruket og Volda kommune for salg av en parsell på 250kvm.

22.12.2004 - Dokumentnr: 5878 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:108 Bnr:26
Forklaring: Avtale om veirett datert 02.06.2004. Rett til å nytte gårdsveien under gnr. 107, bnr. 62 som tilkomstvei.

14.05.2024 - Dokumentnr: 1436573 - Boret
Rettighetshaver: Folkestad Ermelita Ligan
Født: 15/01-1960

Rettighetshaver: Folkestad Jon Kåre
Født: 19/01-1939
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Blir sendt til sletting av megler.

14.05.2024 - Dokumentnr: 1436573 - Bruksrett
Rettighetshaver: Folkestad Ermelita Ligan
Født: 15/01-1960
Rettighetshaver: Folkestad Jon Kåre
Født: 19/01-1939
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Blir sendt til sletting av megler.

14.06.1974 - Dokumentnr: 2355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:107 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1806340 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1519 Gnr:107 Bnr:62

14.06.1974 - Dokumentnr: 2356 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:107 Bnr:4
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Forklaring: Rett til fri veigrunn til parseller fra veien som går
fra hovedbruket og langs sjøen til Ragnhild H. Folkestad.
Parselleieren skal holde parsellen innegjerdet. Parselleieren
skal ha rett til å legge vannledning og kloakkledning over
hovedbruket til sin eiendom.

Det kommer i forbindelse med avhendingen av
eiendommen bli tinglyst veirett til boligen og bruksrett på
areal rundt eiendommen og garasje, det her kan kjøper få
fradelt og slått sammen med eiendommen hvis ønskelig.
Det her på egen kost. Det her er et søknadspliktig tiltak
utfall kan ikke garanteres, kjøper bærer risikoen med
eventuell søknad. Se vedlagt tegning og spør megler for
mer informasjon.

GRUNNBOKSDATO
07.11.2025

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige

POLISENUMMER
89625232

DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
28.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER
Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.79% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Digital markeds pakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering
utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men
kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet

vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er

avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning hovedetasje



notar

Iverbogen 15

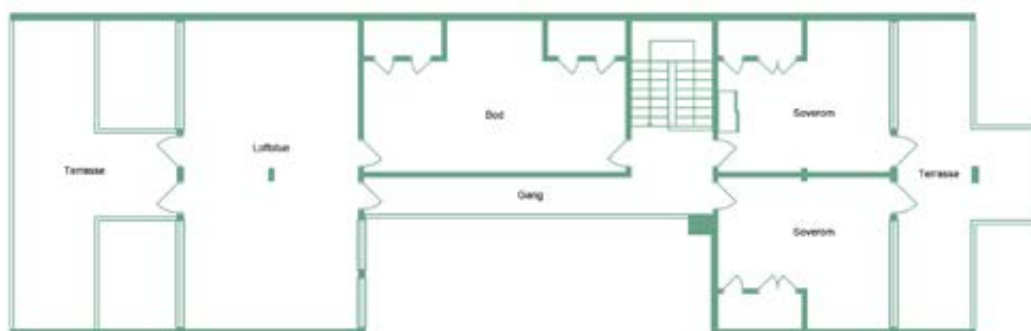
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning loft



notar

Iverbogen 15

Loft

notar.no

[@notar_more](https://twitter.com/notar_more)

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning underetasje



notar

Iverbogen 15

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

IVERBOGEN 15

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommunedelplan
- Vegstatuskart
- Kart av merket område
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Iverbogen 15 , 6120 FOLKESTAD

 VOLDA kommune

 gnr. 107, bnr. 62

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 542 m² BRA-i: 475 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 21552-1257

Referansenummer: DO5764

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over 3 plan på Folkestad i Volda. Det er garasje og utvendig bod i tilknytning til boligen. Til boligen hører det også bruksrett til frittstående garasje som er bygd ved boligen, men utenfor tomtегrensen.

Overflater fra byggeår og noe seinere fornyelser/oppussing, med normal og til dels høy standard ut fra byggeår/fornylsessår.

De fleste bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein. Boligens takkonstruksjon og bæresystem har en konstruksjon der søyler, bjelker og sperrer inngår. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord i grov plank, kledning under takutstikk/rafter med beisa bord. Takrennesystem og beslag i metall. Stigetrinn til piper i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Bygningen har dører i aluminium og lakkert tre, med og uten glass. Boligen har flere altaner. Altaner har gulv med i hovedsak metallrister, plankegulv og trebaserte plater. Rekkverk i hovedsak av metall og rekkverk med liggende grove trebord med topprør i metall.

Trapp til inngangsparti på bakside er i metall. Tilliggende boligen er det en utvendig bod mot nord. Det er betonggulv, malte mur/betongvegger, mot bolig er bordkledning. Det er garasje i tilknytning til boligens sørdel. Garasje har betonggulv, deler belagt med skifer. Vegger er av mur/betong, det er bordkledd mot bolig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det i hovedsak gulv av parkett, belegg, betong, tepper og fliser. Veggene har i hovedsak trepanel, tre-imiterte plater, mur og malte plater. Glass mellom loftstue og galleri/åpent ned til etasje under. Innvendige tak har i hovedsak trebord og synlig malt dekkekonstruksjon.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av betong/mulig prefabrikkerte elementer, samt trebjelkelag.

Boligen har piper påregnelig i element. I hovedetasje og plan 1 er det kombipeiser med vedfyring og olje.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler/bord. Returrekkverk på loft. Lakkert trekkverk langs galleri./åpent ned

på loft.

Innwendig har boligen finerdører. En del av dørene er i skyvedørskarm. Foldedør mellom de to stuen. Noen nyere dører i plan 1 med profilert utførelse. Enkelte dører med glass.

I boligens nord-ende mot utvendig bod er det innreda bod/teknisk rom. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg, malt dekke mot etasje over. Varmtvannstank står i rommet.

I bakre deler av boligen er det flere boder, tilsvarende er det bod på loft samt lagring i skap mot skråtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Bad påregnelig delvis fra byggeår. Det er fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, malt dekkekonstruksjon i innwendig tak. Badet er innreda med dusjkabinett, servantinnredning, bidè, gulvmontert toalett og ufullstendig opplegg for badekar.

Bad plan 1:

Bad i plan 1 påregnelig fra byggeår. Det er belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg. Malt dekkekonstruksjon i tak. Våtrommet har servant, dusjvegger på oppkant mot dusjsone, i dusjsone er det flis på gulv.

Vaskerom:

Vaskerom hovedetasje påregnelig fra byggeår. Belegg på gulv, panel på vegger. Malt dekkekonstruksjon i tak. Innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin via blandebatteri/avløp til vaskekar, tørketrommel montert over vaskemaskin. Ytterdør/inngang via rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av stein og av laminat. Nedfelt vaske og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparring/plass for oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap (plassert i skap), micro og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i stue/kjøkken plan 1:

Kjøkkenet i stue/kjøkken plan 1 har innredning med finerte(tre-utseende) fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for micro. Nedfelt vaskekum, benkeplate.

Hybelkjøkken:

Hybelkjøkkenet mot garasje har innredning med glatte finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, kjøleskap og kokeplater.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i plan 1 med gulvbelegg, baderomsplater på vegger, malt dekkekonstruksjon i tak. Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i inspeksjonsluke bod/teknisk rom plan 1. Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med tilkobla ekspansjonskar.

Det er sikringsskap i gang plan 1 med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er varmekabler på flere rom.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Bygningen har grunnmur i betong. Forstøtningsmurer er av betong og forskalingsblokk. Deler av murer med sikring/rekkverk. Deler av forstøtningsmurer er belagt med skifer/naturstein.

Boligen ligger i skrånende terreng. Boligens bæresystem med uttrekte taksider lagt på søyler mot grunn og mot mur i bakkant, gjør at boligdelen ikke har kjeller/murer mot terreng. Garasje og bod har murer mot terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Det er i følge opplysninger fra kommunen offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Boligen er i følge rekvirent tilknyttet Folkestad Vassverk SA med private stikkledninger.

Det er i følge opplysninger fra rekvirent ikke septiktank på eiendommen.

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	542 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	498 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

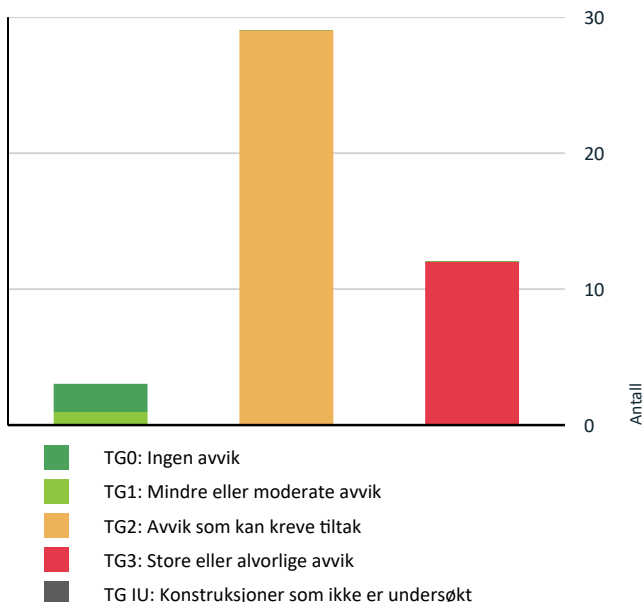
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort flere endringer med hensyn til byggemeldte tegninger, herunder endra plassering eine pipe, dør til inngang bakside, innreda til vaskerom hovedetasje, endra romfunksjoner enkelte rom i plan 1. Innredning på loft viser ikke på mottatte tegninger.

Tegnings/scanningskvaliteten gjør at det ikke er mulig å vurdere tekst som viser på tegninger.

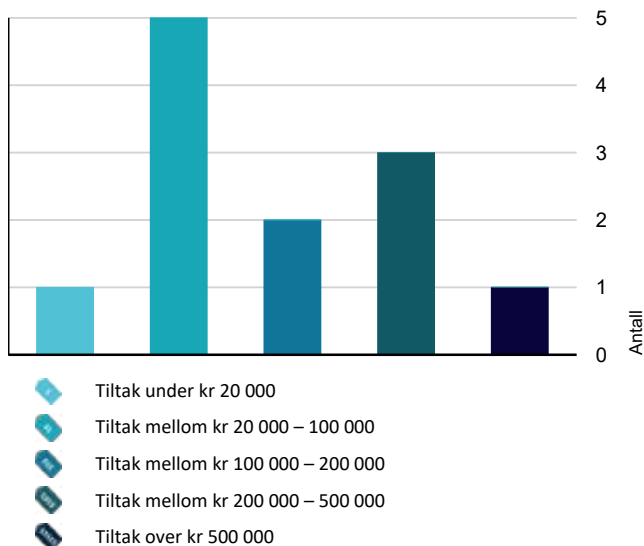
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Plan 1 > Hybelkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bod sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Rekkverk galleri [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > Plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 1 > Hybelkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Stipulert byggeår, jf. byggemeldte tegninger 1973 og merking i vindu 1974. Årstall for ferdigstilling er ikke opplyst om.

Anvendelse

Bolig, ikke bebodd permanent på befaringstidspunktet.

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Jf påviste avvik, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Flere løse takstein samt takstein med hull og skader er observert. Det er registrert hull i mønestein flere steder. Det er også observert lekkasje innvendig i stue og ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking og undertak er påregnelig fra byggeår (eventuelt med seinere utbedringer, jf. nyanseforskjeller takstein). Det er observert synlige skader utvendig og lekkasje innvendig, som betyr at det også er svakheter og/eller utettheter i undertaket. Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å kartlegge omfanget av skader. Nærmere undersøkelser vil kunne avdekke om det som et alternativ kan være mulig å gjøre trinnvise utbedringer. Boligen står med pågående lekkasjer, og bygningsdeler som underliggende takkonstruksjoner, vegger, gulvoverflater og bjelkelag er utsatt for risiko for fuktskader og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes. I og med lekkasjene pågår, må en regne med skader i konstruksjoner utover de som er nevnt i dette og andre punkt knytt til forholdet.

Kostnadsestimat gjelder fornying av undertak og takteking, en trinnvis utbedring(om mulig) vil kunne ha et lavere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Knekt takstein



Oversiktsbilde



Ulike takstein, takstein som gliper mot hverandre



Flere knekte mønestein

Nedløp og beslag

Takrennesystem og beslag i metall. Stigetrinn til piper i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Avvik rundt luftehatt, ikke synlig inndrev, men det er tegn til utetthet utvendig.

Takrennene står fulle av vann.

Stedvise deformasjoner og frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det må undersøkes nærmere og utbedres rundt mulig utetthet rundt luftehatt og rundt påvist lekkasje rundt pipe for å hindre vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen. Pipene bør monteres pipekledning/beslag på i forbindelse med utbedring.

Takrenner må tømmes og eventuelt rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, slik at det ikke oppstår fuktskader på fasade og grunnmur.

Deformasjoner og skader etter frostspreng bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på takrennesystemet.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere etter dagens krav, men ved snøfall vil det være fare for takras og risiko for skade på gjenstander, dyr og personer som måtte oppholde seg ved og rundt boligen.

Ved fornying av takteking må beslagsløsninger også fornyes.

Kostnadsestimat gjelder strakstiltak/lokale utbedringer av lekkasjer (tilstandsgrad 3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



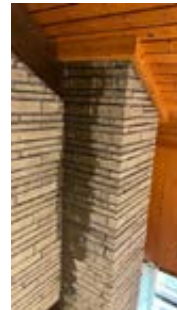
Frostsprenng



Takrenner fulle befarng



Tegn til avvik ved luftehatt



Lekkasje ved pipe

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er mulig utført som utfyllende bindingsverk, der andre konstruksjoner har de primære funksjonene som bæresystem for bygget, jf. også tegninger. Se egne punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er observert værslitasje og stedvis råteskader i kledningen. Det er økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen som følge av lekkasjer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konstruksjonens lufting fra byggeår. Type/utførelse av kledning med spalter både mellom liggende og stående bord ville i dag blitt lufta med lagt grovere lekter, de gode takutstikka vil kompensere for noe av dette, men slagregnsutsatte fasader vil være utsatt for fukt og manglende lufting/opptørk.

En må gå over og utbedre musebånd/sperre, samt tette hull i kledning, for å forhindre tilkomst for mus/skadedyr, som kan gjøre skader i boligen.

Anbefaler vask, ny vurdering, skifte av skadde bord. forbehandling og maling av fasader.

Tilstandsrapport



Spredte råteskader



Åpent mot veggkonstruksjon



Værslitasje og oppsprekte bord

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligens takkonstruksjon og bæresystem har en konstruksjon der søyler, bjelker og sperrer inngår. På innvendig side er det kun mulig å observere fra etasjen under takkonstruksjonen. Deler av de utvendige konstruksjonene er med begrensa inspeksjonsmuligheter på grunn av tilkomst/høyde etc.

Dokumentasjon: Snitt-tegning fra byggeår, tekst er ikke lesbar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er pågående lekkasjer på befaringsdagen, med trau for oppsamling av vann i stue og lekkasje rundt pipe. Dette medfører risiko for skjulte skader. Det er påvist råte i bæresøyle hovedetasje.

For utvendige deler er det begrenset mulighet for å vurdere konstruksjoner i høyden. På grunn av type/løsning, alder og stedlige forhold anbefales nærmere undersøkelser. Utbedring av fukt- og råteskader i utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader i tak- og bærekonstruksjonen, inkludert utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler.

Påviste lekkasjer og råteskader må utbedres snarest for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og unngå følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av påviste fukt/råteskader i tak- og bærekonstruksjon, estimatet er usikkert på grunn av begrensa besiktigelse, skader som kan være skjulte bak overflater osv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde - overgang til terreng



Knutepunkt for bæresystem, utsatt for værslitasje



Oversikt bæresystem/tak



Råte søyle v/altan hovedetasje

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord i grov plank, kledning under takutstikk/rafter med beisa bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennene står fulle med vann, og det er pågående fuktinntrenging gjennom taktekkning. Slike forhold gir økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Det er påvist værslitasje på vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier for å unngå fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler. Lokale utbedringer av eventuelle fukt/råteskadde deler kan bli nødvendig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduene og pakningene har høy alder, noe som øker risikoen for funksjonssvikt. Det er tegn til punktering av glass på loftet, punktering kan være vanskelig å se avhengig av lys- og renholdsforhold. Det er også observert værslitt/oppsprukket trevirke og trevirke som er i kontakt med beslag, noe som kan medføre at trevirket tar opp fukt og utvikler fukt/råteskade over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

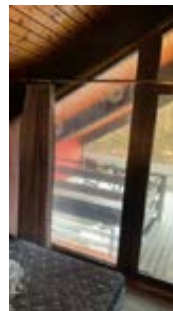
Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av glass og pakninger for å sikre funksjon og redusere risiko for funksjonssvikt. Skifte av vindu bør vurderes i en samla vurdering der energiøkonomisering inngår. Justering/utbedring av vindu som ikke lar seg åpne enkelt.

Eventuelt punkterte glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Trevirke som er i kontakt med beslag bør utbedres for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader over tid. Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av utvendig listverk/omramminger.



Trevirke oppsprukket, i kontakt med beslag



Tegn til punktering loft

Dører

Bygningen har metallbeslått hovedytterdør i aluminium med sidefelt, aluminiumsdør med glass mot hall, samt skyve- og slagdører i aluminium og glass mot altaner. Dørene til og fra garasje, bod og vaskerom er i lakkert tre med og uten glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Flere av dørene består av store parti glass, glasset og pakninger har høy alder. Det er påvist treg dør på loft. Stedvis korrosjon på metalleder. Dør i stue hovedetasje er skrudd fast med metallvinkel.

Avvik som punktert glass kan være vanskelig å se avhengig av lys og renholdsforhold.

Det er trebaserte plater som er montert på nedre del av altandører i hovedetasje, her er det løsna og åpent inn mot dørramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader, samt utbedring av værslitte karmen og sprekker i treverket, for å hindre videre svekkelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Treg dør på loft bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Korrosjon på metalleder bør utbedres, eventuelt skifte vridere etc.

Dør i stue som er skrudd fast med metallvinkel bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre forsvarlig bruk og funksjon.

Trebaserte plater på altandører må festes eller byttes ut for å hindre fuktinntrengning og skade på dørramme. Skifte av hele dørene kan bli nødvendig for å lukke avvik.

Glassa og pakninger bør kontrolleres og eventuelt vurderes skiftes ut, da høy alder gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat gjelder dører med påvist fukt/råteskader og utbedring av dører utsatt for fukt/inndrev (tilstandsgrad 3), utbedring av alle avvik eller skifte av flere dører, vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

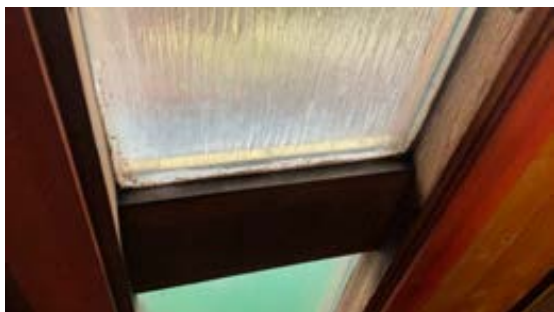
Tilstandsrapport



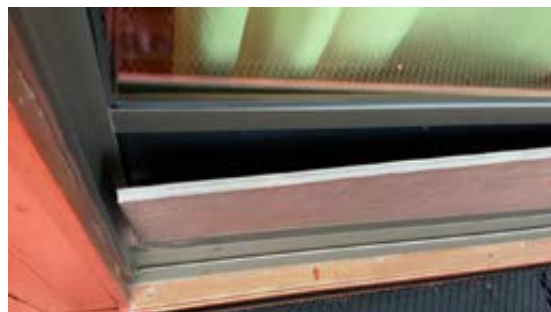
Fukt/råteskade garasjedør



Fast dør, skrudd fast



Innvendig fukt, vaskerom



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere altaner. I hovedetasje er det altan over garasje, over utebod og over vindfang/inngangsparti. Det er videre passasjer/luftealtan rundt det resterende av hovedetasje. På loft er det altaner begge gavler. Altaner har gulv med i hovedsak metallrister, plankegulv og trebaserte plater. Rekkverk i hovedsak av metall og rekkverk med liggende grove trebord med topprør i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- 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.

Det er tildekt et parti på altan på loft, mulig forsøk på å lede vann bort fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader. Konstruksjonene har høy alder og i kombinasjon med påviste avvik, at det ligger areal/rom under altaner/uteplasser, tilsier at en bør gjennomføre oppgraderinger for framtidig bruk.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fukt/råteskader(tg3), kostnadsestimatet er usikkert på grunn av uavklarte løsninger og omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Fukt/råteskader



Fukt/råteskader



Over garasje

Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti på bakside er i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Åpningene i rekkverket/trapp bør reduseres for å hindre at barn kan sette seg fast, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko.



Bod sør

Tilliggende boligen er det en utvendig bod mot nord. Det er betonggulv, malte mur/betongvegger, mot bolig er bordkledning. I tak er det spalteåpninger mot terrasse som ligger over. For "rom under terreng"-vurdering, se eget punkt. Bod har vippeport i tre, gangdør i lakkert tre, enkel finerplate som dør/stengsel mot det åpne arealet bak boligen. På parti over grunnmurer er det lysplater og glass/vindu.

For "rom under terreng"-vurdering, se eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gangdør er treg, mulig med fukt/råte-skade nedre del. Værslitasje og provisorisk avslutning nedre del av port. Rommet er avgrensa av vegger og plater men på grunn av utførelsen mellom grunnmur og lysplater og terrasse over, kan en ikke regne dette rommet som tett for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gangdør bør undersøkes nærmere og utbedres, dette er tatt med under "Dører".

Portens nedre del bør utbedres, for å lukke avvik må det etableres ei tett løsning, eventuelt skifte ut port. Vask, forbehandling og maling av dagens port må regnes med.

Det bør vurderes tiltak for å bedre tettheten mellom grunnmurer, lysplater og terrasse over, for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Behovet for dette vil avhenge av hva rommet skal brukes til.



Lysplater på vegger, plank mot terrasse over



Vippeport i tre

Garasje

Det er garasje i tilknytning til boligens sørdel. Garasje har betonggulv, deler belagt med skifer. Vegger er av mur/betong, det er bordkledd mot bolig. Takkonstruksjon over garasje er med stålbejelke/søyler, trebjelker og bjelkelag. Leddport er industriport i metall, motorisert åpning med ukjent funksjon. Det er lakkert gangdør og til kjellergang er det også lakkert dør. Enkel finerplate som dør/stengsel mot det åpne arealet bak boligen. I garasjen er det rom som ser ut til å være en bad stue, ikke tilkomst grunna lagring og ikke vurdert nærmere. Det er begrensa besiktigelse i garasje på grunn av lagring av biler, verktøy, innbo etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påvist sprekker i betonggulvet.

Portåpnerens funksjon er ukjent.

Misfarging etter inntrekk av fukt på eller ved mur og lysplater mot vest – se også rom under terreng.

Det var ikke mulig å åpne døren bak boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasje må undersøkes nærmere når det er fjerna lagra biler, innbo o.a.

Det anbefales utbedring av sprekker i betonggulvet for å hindre videre svekkelse.

Portåpnerens funksjon bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre hensiktsmessig bruk av port.

Tiltak med forbehandling og maling av mur må regnes med etter at fuktinntrenging fra utside er utbedra.

Den enkle døra til arealet bak boligen må utbedres om tilkomst fra garasje skal ivaretas.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde port



Sprekke betonggulv



Misfarging mur bakkant

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, belegg, betong, tepper og fliser. Veggene har i hovedsak trepanel, tre-imiterte plater, mur og malte plater. Glass mellom loftstue og galleri/åpent ned til etasje under. Innvendige tak har i hovedsak trebord og synlig malt dekkekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pågående vanninntrenging i himling over stue, fuktskader i tak, vegg og tilstøtende/underliggende bygningsdeler må regnes med.

Boligen har i hovedsak overflater som påregnelig er fra byggetidspunkt, med vegg-til-vegg tepper o.a.

Det er påvist stedvise skader som skada parkett ved bad hovedetasje, skada overflater på gulv ved peis/altandør hovedetasje og at hall/entre mangler flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter at fuktnntrenging gjennom tak er utbedra må det gjennomføres grundige undersøkelser for å avdekke omfanget av vanninntrengingen og eventuelle følgeskader i tak, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skadete overflater og bygningsdeler må utbedres for å hindre videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusere risikoen for forringelse av innemiljøet.

Manglende flis ved dør i hall/entre og skader på gulv ved peis/altandør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflater og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Utover lukking av avvik må en regne med oppussing/oppgradering, slik fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

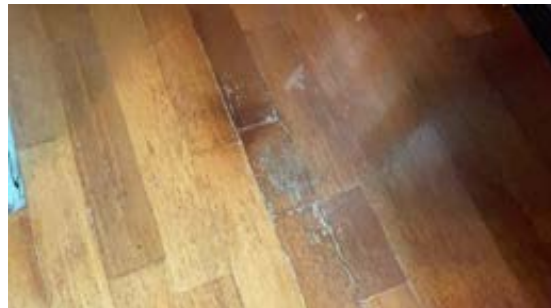
Kostnadestimat er knytt til del av avvik med tilstandsgrad 3, og er usikkert. Oppussing/oppgradering av alle overflater vil ha et høyere kostnadestimat.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Pågående fuktinntrenging - kar for oppsamling



Slitasjegrad overflater hovedetasje



Gang ved bad hovedetasje, skada gulv



Hall/entre mangler flis ved dør

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av betong/mulig prefabrikkerte elementer, samt trebjelkelag. Det er nivåforskjeller/trinn på loftstue, mellom dekke og bjelkelag. Stikkprøver er på en del av romma gjort på overflater av tepper, og dermed ikke like nøyaktige som ved stikkprøver på harde overflater.

Stikkprøvemålinger:

- 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftsgang)
- 7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 12 mm høydeforskjell gjennom rommet.(soverom nordvest)
- 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 11 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftstue, rommet har i tillegg terskler på ca 10 cm).
- 10 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken).
- 5 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue)
- 8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue2/spisestue).
- 12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 16 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom plan 1)
- 7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjellerstue/kjøkken mot bod)
- 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(hall/entre)
- 8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue mot garasje)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er pågående fuktinntrenging gjennom tak og dermed risiko for skjulte skader i bjelkelag/etasjeskille, rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader som følge av pågående fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Pipe og ildsted

Boligen har piper påregnelig i element. I hovedetasje og plan 1 er det kombipeiser med vedfyring og olje.

Det er opplyst fra kommunen om tilsyn 19.03.2024 og feiing 23.08.2021, det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Olje-del kan ikke regnes med er i bruks-tilstand, og tilstand må avklares før eventuell bruk, inklusiv avklaring av hvilken(om noen) av dagens godkjente oljer/drivstoff som kan brukes.'

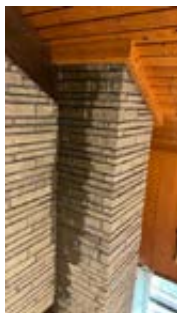
Fuktinntrenging langs pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ildsteder og piper med høy alder. Anbefaler gjennomgang og eventuell utbedring av fagperson.

Tiltak med eventuelle skader etter fuktinntrenging må utbedres når takteking er utbedra (se egne punkt).



Pågående fuktinntrenging



Mangler ubrennbar plate under feieluke



Kombipeis



Oversikt plan 1

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Roma som delvis er under terreng, er garasje og utvendig bod. Veggene mot terreng er i betong/mur.

Bygningens boligdel av første etasje har ikke yttervegger som grenser mot tilbakefylt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tegn til noe fuktinnrenging som avskalling av puss/maling .

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se også "terrengforhold" og "drenering".



Konstruksjoner mot grunnen bak bolig



Fra bod, mot terreng



Fra bod, mot terreng

Rekkverk galleri

Boligen har lakkert trekkverk langs galleri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden på rekkverket er ca. 90 cm. For sikkerhet vurderes det at en slik passasje etter dagens regelverk ville hatt krav til 1 meter høyde på rekkverket.

Åpningene mellom bordene er ca. 15 cm. Det er liggende bord, noe som muliggjør klatring og dermed utgjør en fare for barn og andres sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør bygges om slik at høyden økes til minimum 1 meter, og åpningene mellom bordene reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

Liggende bord bør erstattes eller sikres for å hindre klatring, slik at risikoen for fallulykker, spesielt for barn, reduseres.

Tilstandsrapport



Rekkverk galleri

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler/bord. Returrekkverk på loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Oversiktsbilde

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. En del av dørene er i skyvedørskarm. Foldedør mellom de to stuene. Noen nyere dører i plan 1 med profilert utførelse. Enkelte dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis dører som tar i karm, har slitte overflater og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må regne med justering av dører som tar i karm, utbedring av overflateavvik. Skifte av enkelte dørblad kan bli nødvendig for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Vaskerom - sltiasjegråd overflate



Nyere dører plan 1.

Andre innvendige forhold

I boligens nord-ende mot utvendig bod er det innreda bod/teknisk rom. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg, malt dekke mot etasje over. Varmtvannstank står i rommet.

I bakre deler av boligen er det flere boder, tilsvarende er det bod på loft samt lagring i skap mot skråtak. Besiktigelse av romma er begrensa grunna lagring av innbo.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

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

Bad i plan 1 påregnelig fra byggeår. Det er belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg. Malt dekkekonstruksjon i tak. Våtrommet har servant, dusjvegger på oppkant mot dusjsone, i dusjsone er det flis på gulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er i tillegg til alder påvist avvik som manglende tilgang til sluk(sluk er avgrensa bak skillekant), som underbygger anbefaling om fornying av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Hulltaking er foretatt fra toalettrom.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er noe forhøya fuktnivå. Gulvet er mot grunnen, i en bolig fra 1970-tallet, og fuktnivå kan også skyldes forhold ved konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Se eget punkt, våtrommet må påregnes fornyet. Nærmere undersøkelser må gjennomføres ved oppgradering.



PLAN 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom hovedetasje påregnelig fra byggeår. Belegg på gulv, panel på vegger. Malt dekkekonstruksjon i tak.

Innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin via blandebatteri/avløp til vaskekar, tørketrommel montert over vaskemaskin. Ytterdør/inngang via rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som skada tettesjikt rundt sluk, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 2 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot området bak vaskekar. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området. Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høg alder, oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



PLAN 2 > BAD

TG 3 Generell

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

Bad påregnelig delvis fra byggeår. Det er fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, malt dekkekonstruksjon i innvendig tak. Badet er innreda med dusjkabinett, servantinnredning, bidè, gulvmontert toalett og ufullstendig opplegg for badekar.

Vurdering av avvik:

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

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

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som avvik tettesjikt i våtsone, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fliser som har løsna fra underlaget, våtromsplate som er tatt hull i og fuga sammen, i våtsone ved opplegg for badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrom må fornyes, se eget punkt.

Tilstandsrapport



Fuktskade og avvik våtsone

KJØKKEN

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i stue/kjøkken plan 1 har innredning med finerte(tre-utseende) fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for micro. Nedfelt vaskekum, benkeplate.



Oversiktsbilde

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke opplegg for komfyr og dermed heller ikke ventilator i dette kjøkkenet.

PLAN 1 > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hybelkjøkkenet mot garasje har innredning med glatte finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, kjøleskap og kokeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

I kombinasjon med alder hybelkjøkkendel, ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Del av hybelkjøkken

PLAN 1 > HYBELKJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLAN 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av stein og av laminat. Nedfelt vaske og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap (plassert i skap), micro og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje (tilstandsgrad 1) ut fra alder, men det er også påvist avvik som noe posning i innredningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Posning skrogside/sokkel

PLAN 2 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilluft kun via andre rom med lite ventilasjon/ventilasjon via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

PLAN 1 > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i plan 1 med gulvbelegg, baderomsplater på vegger, malt dekkekonstruksjon i tak. Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom og overflater påregnelig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing/fornyning av overflater må regnes med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i inspeksjonsluke bod/teknisk rom plan 1.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

I det fornya bod/tekniske rommet i plan 1 er det skjult overgang til rør-i-rør. Det er ikke dokumentert avløp eller lekkasjesikring i innkassingover/rundt overgang til rør-i-rør og plassering av stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- 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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- 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 Andre VVS-installasjoner

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med tilkobla ekspansjonskar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komst for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er anbefalt med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er sikringsskap i gang plan 1 med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

Det er varmekabler på flere rom, disse er avslått(kaldt) befaringsdagen.

Det foreligger purring om manglende utbedring etter el.tilsyn. Purring datert 03.09.2019 og det legges til grunn at saka er lagt bort med hefte og at boligens elektriske anlegg ikke er godkjent.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1974 Anlegg er påregnelig i stor grad fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er tegn til nyere arbeid i boligen, samsvarserklæring for disse er ikke i sikringsskap.

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

Ja El.tilsyn med åpne avvik, jf. siste purring datert 03.09.2019

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegg er påregnelig i stor grad fra byggeår og dermed med høy alder. Historikk/kunnskap om anlegget er begrensa. Det er åpent avvik etter el.tilsyn og det er påvist avvik som mangelfull kursoversikt, bruk av skjøteledninger, nyere installasjoner uten samsvarserklæring etc. som underbygger anbefaling om utvida el.kontroll. En utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på utbedringer.



Nyere installasjon, ikke samsvarserklæring i boligen.



Nyere installasjon, ikke samsvarserklæring i boligen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se også egne punkt rom under terreng, og målt fuktnivå i tresvill toalettrom plan 1.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

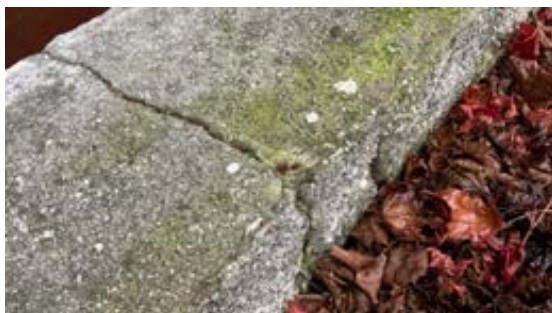
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis avskalla overflater på mur bak bolig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og avskallinger på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostskaider.



Riss/sprekke



Avskalling

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og forskalingsblokk. Deler av murer med sikring/rekkverk. Deler av forstøtningsmurer er belagt med skifer/naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer foran bolig med setning og skjevheter. Manglende sikring må deler av murer.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

For å lukke avvik knytt til mur foran bolig må denne regnes med riving og re-etablering på.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring.

Kostnadsestimat er knytta usikkerhet til.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende sikring



Setning/skjevhet mur foran bolig

Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. Boligens bæresystem med uttrekte taksider lagt på søyler mot grunn og mot mur i bakkant, gjør at boligdelen ikke har kjeller/murer mot terreng. Garasje og bod har murer mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen, slik en unngår å belaste drenering og fuksikring av bygningen unødig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Det er i følge opplysninger fra kommunen offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Boligen er i følge rekvirent tilknyttet Folkestad Vassverk SA med private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Det er i følge opplysninger fra rekvirent ikke septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved og rundt boligen er det asfaltert vei, betongplate, singla areal, grasareal/plen, trapper på terreng i rundstolper lagt mot grunnen. Eiendommen er til dels med mye gras/gjengroing, stedvise skader i betongplater, trapper som på grunn av alder må regnes med råde o.a.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utbedring og vedlikehold må regnes med jf. nevnte punkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering, lagring

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i matrikelopplysninger for eiendom 107/4, der bygninga er opplyst søkt om 26.05.2006 og tatt i bruk 04.03.2007.

Standard

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

Vedlikehold

Det er både normalt vedlikehold og bygningsdeler som har etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje med ringmurer i betong, gulv på grunn i betong. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, undertakplater, lekter. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Gangdør i lakkert tre. PVC-vindu med 2-lags glass. Leddport lakkert tre, motorisert åpning, påregnelig defekt.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

498 m²/475 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 8 Bod, 5 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 4 Soverom, Garasje, Vaskerom, Kontor, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene har boliger av annen størrelse/type/alder, ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

I tillegg til sammenligning mot eiendommer i oversikt under, er det gjort en vurdering av teknisk verdi opp mot markedsverdi. Markedsverdien er vurdert til ca 50 % av teknisk verdi m/tomt.

Markedsverdien er satt ut fra de samlede vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer og boligens type, størrelse og standard gjør at det er knyttet usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalsfjordvegen 4260 ,6120 FOLKESTAD 116 m² 1894 3 sov	03-06-2021	1 630 000	1 630 000		1 630 000	14 052
2 Dalsfjordvegen 4150 ,6120 FOLKESTAD 181 m² 1978 5 sov	10-06-2024	2 990 000	2 400 000		2 400 000	13 260
3 Dalsfjordvegen 4258 ,6120 FOLKESTAD 173 m² 1973 5 sov	25-05-2017	1 800 000	2 100 000		2 100 000	12 139
4 Bakken 26 ,6120 FOLKESTAD 195 m² 1952 3 sov	27-03-2025	3 800 000	2 900 000		2 900 000	11 417
5 Flotevegen 51 ,6120 FOLKESTAD 187 m² 1976 3 sov	02-06-2024	2 450 000	2 225 000		2 225 000	10 749
6 Råsa 30 ,6120 FOLKESTAD 167 m² 1961 5 sov	04-10-2023	1 590 000	1 650 000		1 650 000	9 880
7 Råsa 49 ,6120 FOLKESTAD 169 m² 1955 5 sov	06-11-2025	1 490 000	1 600 000		1 600 000	7 175

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå .Volda kommune, avrunda	Kr.	18 000
Vannavgift - stipulert	Kr.	4 000
Renovasjon -stipulert	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 8 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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

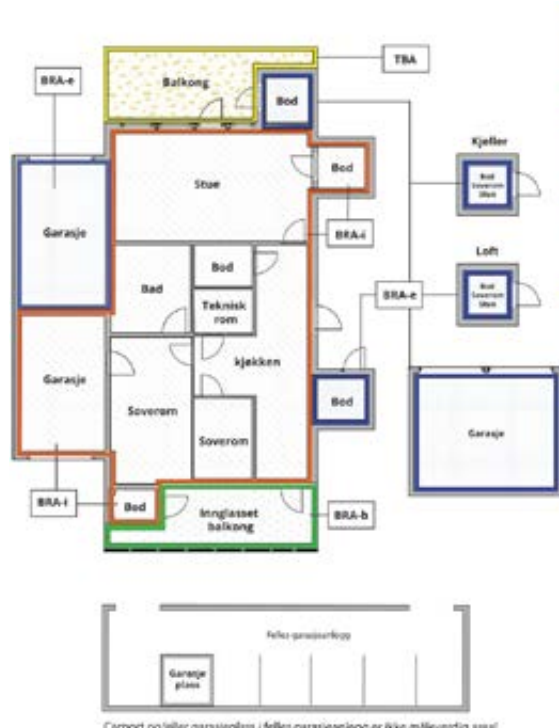
Hva er måleverdig areal?

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 1	208	23		231	
Plan 2	159			159	118
Loft	108			108	46
SUM	475	23			164
SUM BRA	498				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bod /teknisk, gang, toalettrom, bad, bod 2, bod 3, bod 4, bod v/stue, hybelkjøkken, stue, soverom, garasje, bod /tidligere badstue	Utvendig bod sør	
Plan 2	Stue, stue 2, kjøkken, gang, vaskerom, gang 2, kontor, gang 3, bad, soverom		
Loft	Gang, bod, loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Garasje tilleggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i med ca 48 m2, ihht. målreglene.

TBA er de omtrentlig oppmålte areala for altaner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort flere endringer med hensyn til byggemeldte tegninger, herunder endra plassering eine pipe, dør til inngang bakside, innreda til vaskerom hovedetasje, endra romfunksjoner enkelte rom i plan 1. Innredning på loft viser ikke på mottatte tegninger.

Tegnings/scanningskvaliteten gjør at det ikke er mulig å vurdere tekst som viser på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Løsninga med gjennomgang fra garasje til bolig må regnes med avviker dagens krav, jf. type dør, krav om tetthet o.a.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romma for varig opphold har i hovedsak tilstrekkelig vindusareal vurdert mot det enkelte roms bruksareal, men boligen vil med sin arkitektoniske utforming, herunder overbygg/konstruksjoner som begrenser dagslysinnslipp, kreve en nærmere vurdering for å avklare om dagslyskrav er ivaretatt i alle rom for varig opphold ihht. dagens regelverk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygninga er plassert på anna gards/bruksnummer, rekviert opplyser at det foreligger bruksrett samt påbegynt søknad om fradeling. Kontakt megler/rekviert for utfyllende og avklarende informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	360	138
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	107	62		0	999.4 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Iverbogen 15

Hjemmelshaver

Folkestad Jarnfrid, Folkestad Oddry Henriette

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Folkestad i Volda. Boligen ligger like ved fergekai og forbindelse til Volda sentrum. I noe lenger avstand på Folkestad finnes skole og matvarebutikk. Boligen ligger på utskilt tomt på landbrukseiendom, og med flott utsikt over fjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg på annen eiendom. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstopdraget.

Tilknytning vann

Eiendommen er i følge rekviert tilknyttet vannforsyning fra Folkestad Vasslag SA via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, jf. oversikt mottatt fra Volda kommune.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt i skrånende terreng, opparbeida med gangsti opp langs og bak bolig, forstøtningsmurer, grasareal, naturvegetasjon og tun/plass med overflater i hovedsak av betong og asfalt.

Deler av området ved og rundt boligen er utenfor tomtegrenser, nevner her området rundt flaggstang, deler av forstøtningsmurer samt område som garasjen står på. Rekviert opplyser at det foreligger bruksrett for garasje, dokumenter er ikke framlagt i forbindelse med oppdraget. En interessent for eiendommen anbefales sette seg grundig inn i forhold knytt til tomtegrenser og retter/plikter knytt til areala rundt, herunder areal for garasje samt tilkomst/veg.

Tinglyste/andre forhold

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

Rekviert opplyser at borett skal fjernes i forbindelse med salg, ta kontakt med megler/rekviert for mer informasjon. Sletting av borett er lagt til grunn for verdisetting.

Rekviert opplyser at det foreligger varig bruksrett for garasjebygning, ta kontakt med megler/rekviert for mer informasjon. Varig bruksrett er lagt til grunn for verdisetting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.11.2025		Fremvist		Nei
Opplysninger fra rekvisitent			Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Tegninger i hovedsak merka mai 1973	Gjennomgått	6	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Purring om manglende utbedring etter el.tilsyn	03.09.2019	Anlegget må regnes med er lagt vekk med hefte og er ikke godkjent.	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Veistatuskart	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		(mulig feilkilde; bolig på utskilt tomt fra anna eiendom)	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		(mulig feilkilde; bolig på utskilt tomt fra anna eiendom)	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvisitent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO5764>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0252/25	

Selger 1 navn
Simen Bergersen Hansen

Gateadresse	
Iverbogen 15	
Poststed	Postnr
FOLKESTAD	6120

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0252/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mor og far til eiere har boret, denne skal fjernes før salg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

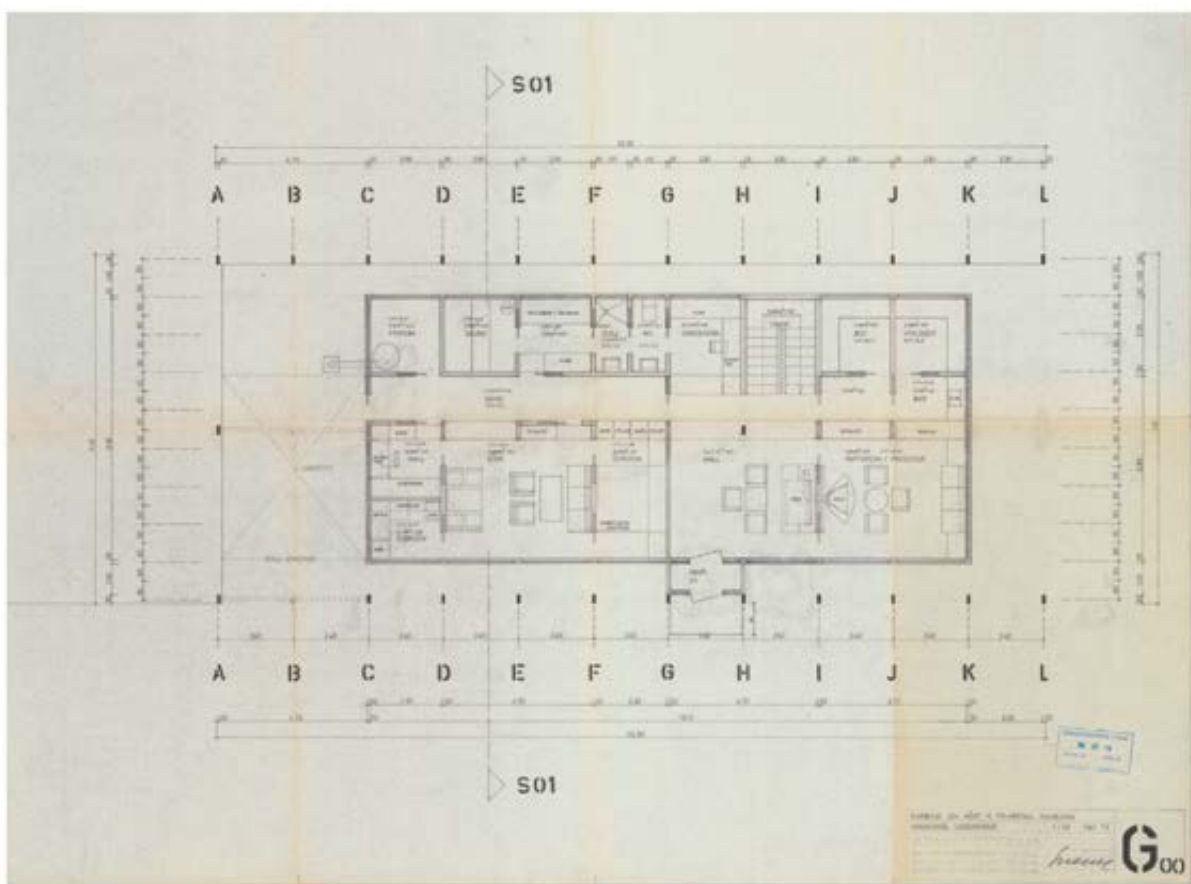
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

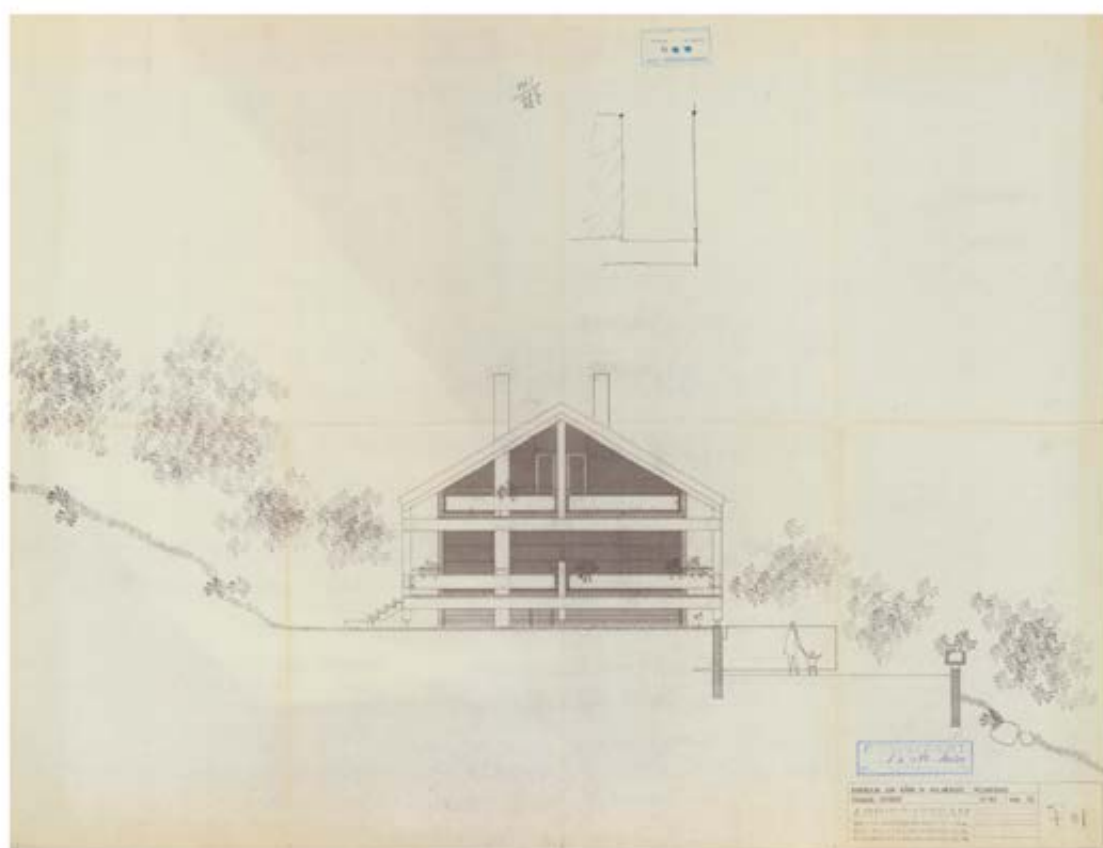
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

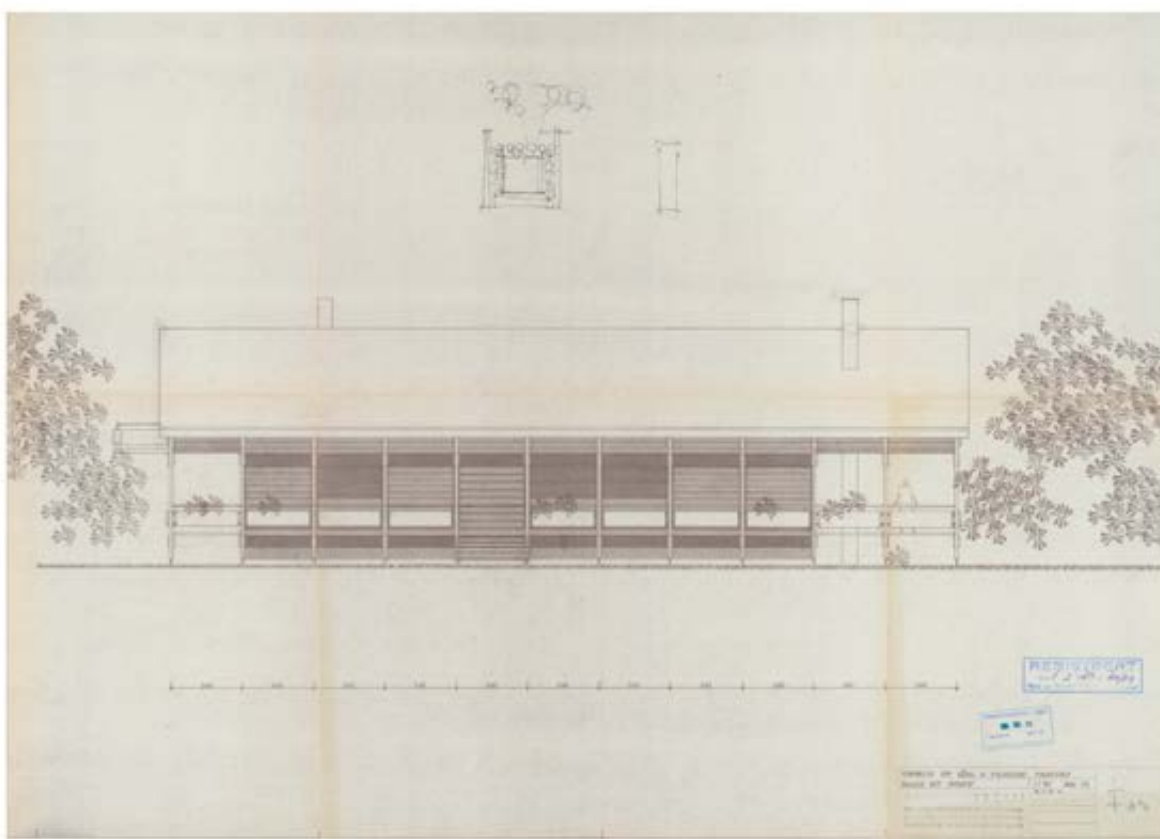
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Bergersen Hansen	d3815c12363cb00fce91df 72aaf9b7dd5b200b95	08.11.2025 19:14:35 UTC	Signer authenticated by One time code

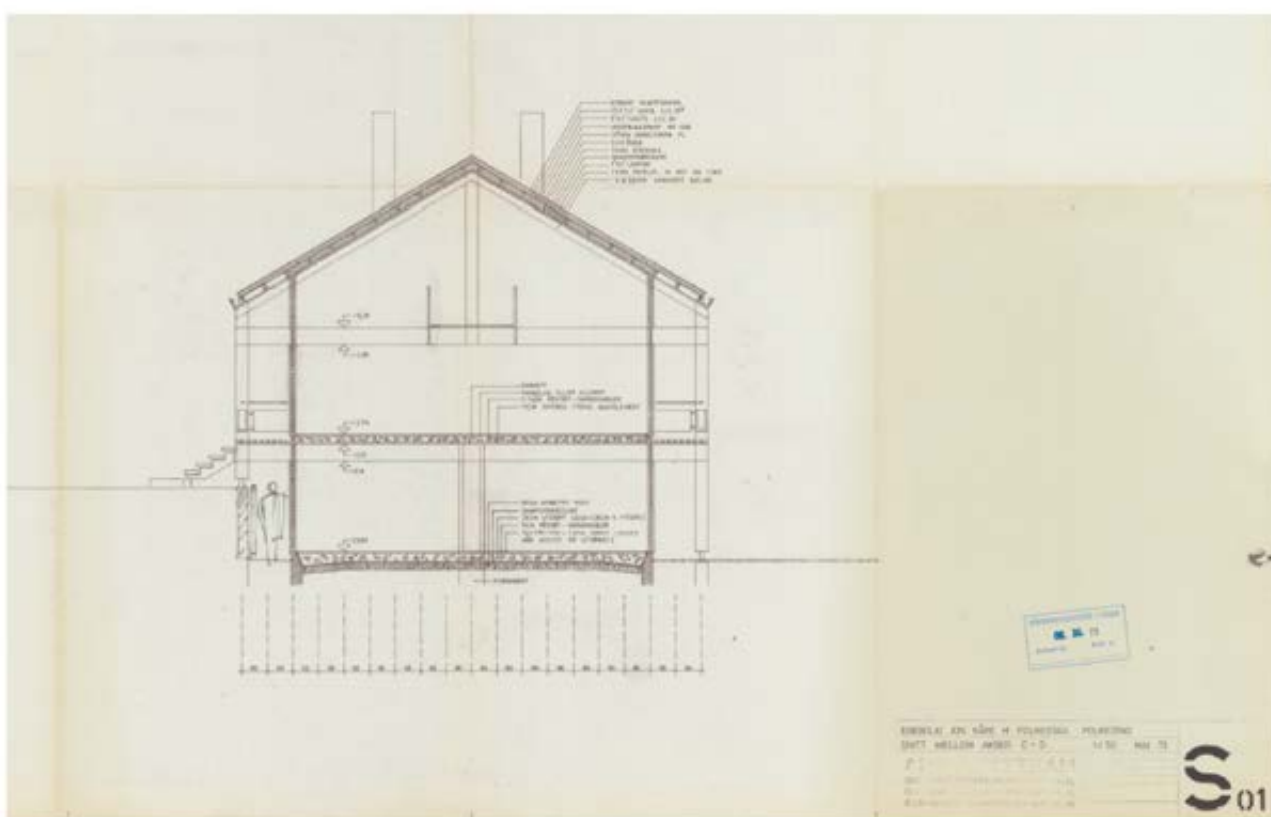
Document reference: 3-0252/25

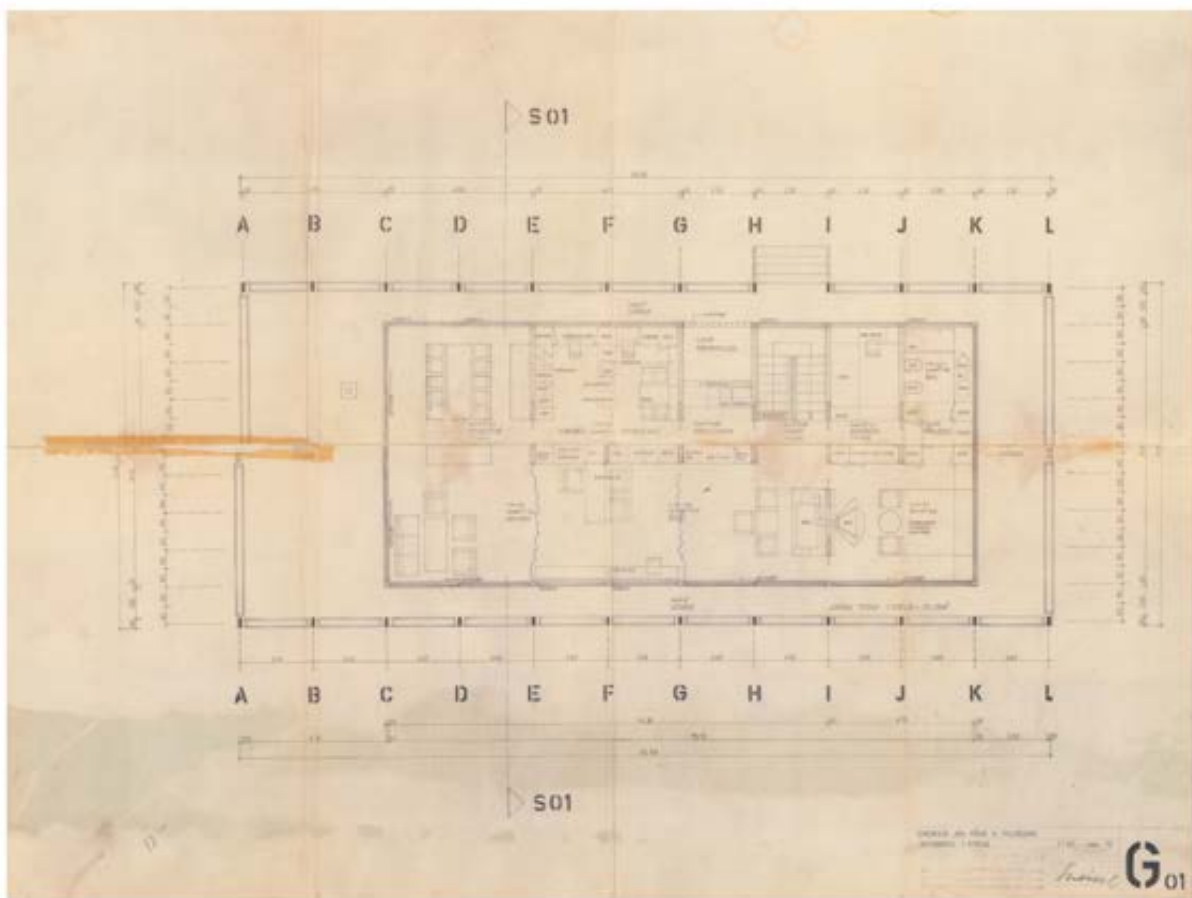
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

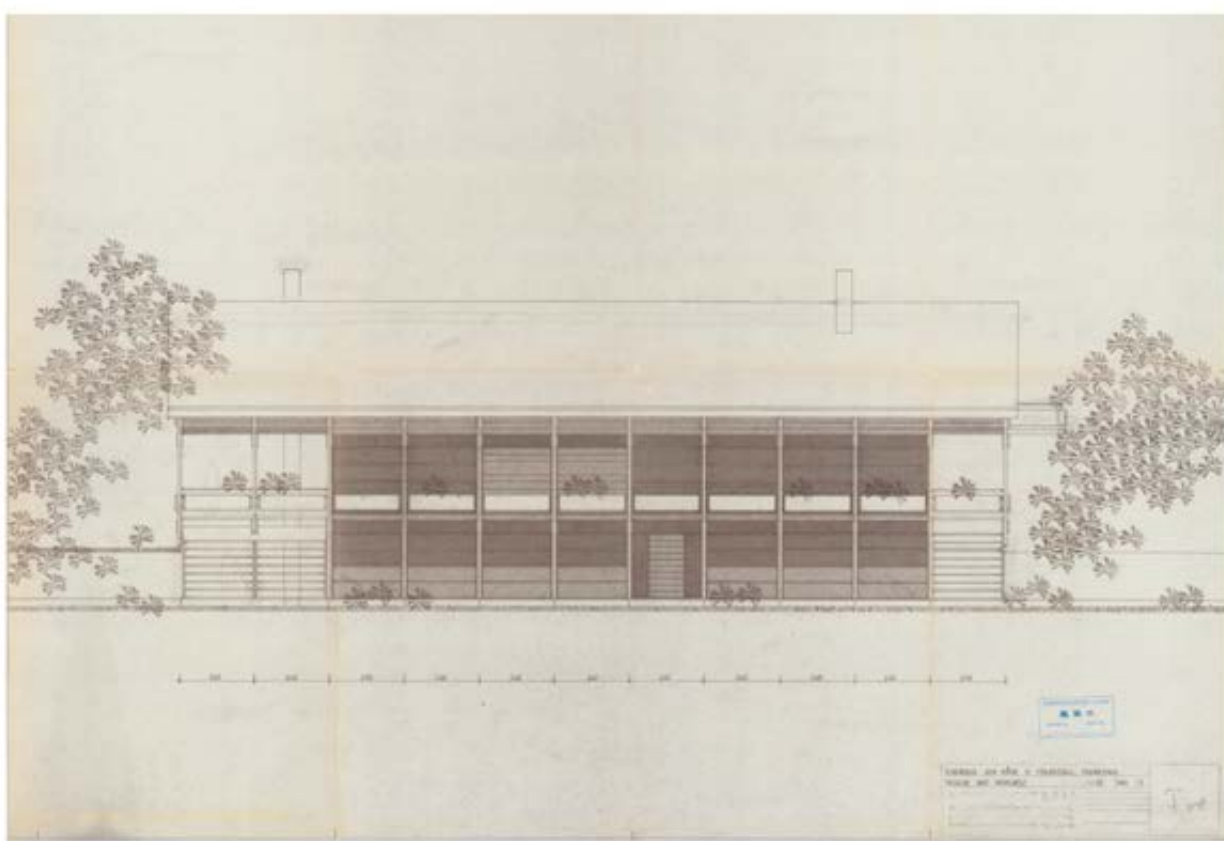


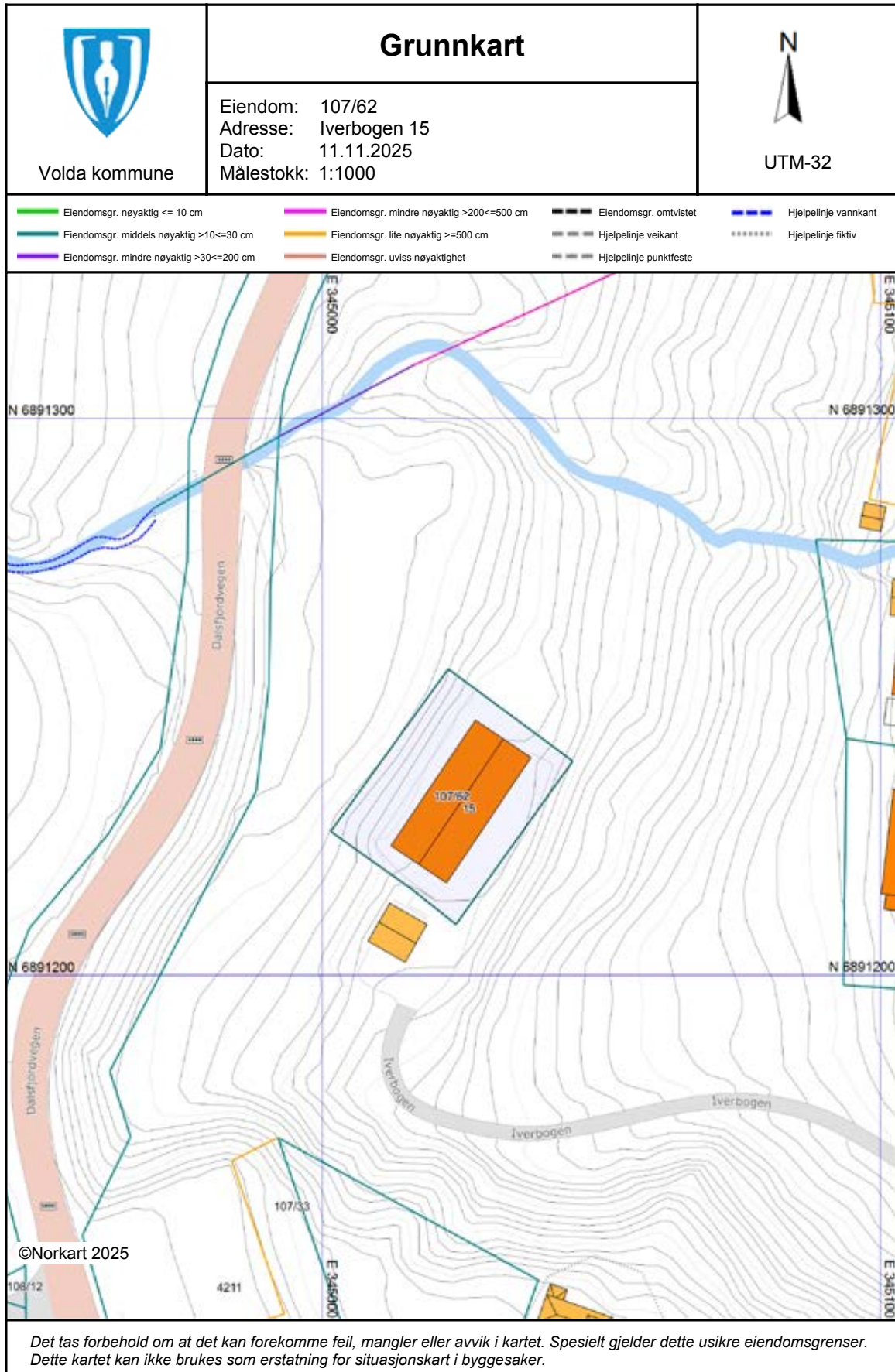














Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/62
Adresse: Iverbogen 15
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)</i>	
	Område for industri/lager
	Offentleg undervisning (skule, universitet m.v.)
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 5)</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 6)</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 7)</i>	
	Grav- og urnelund
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal



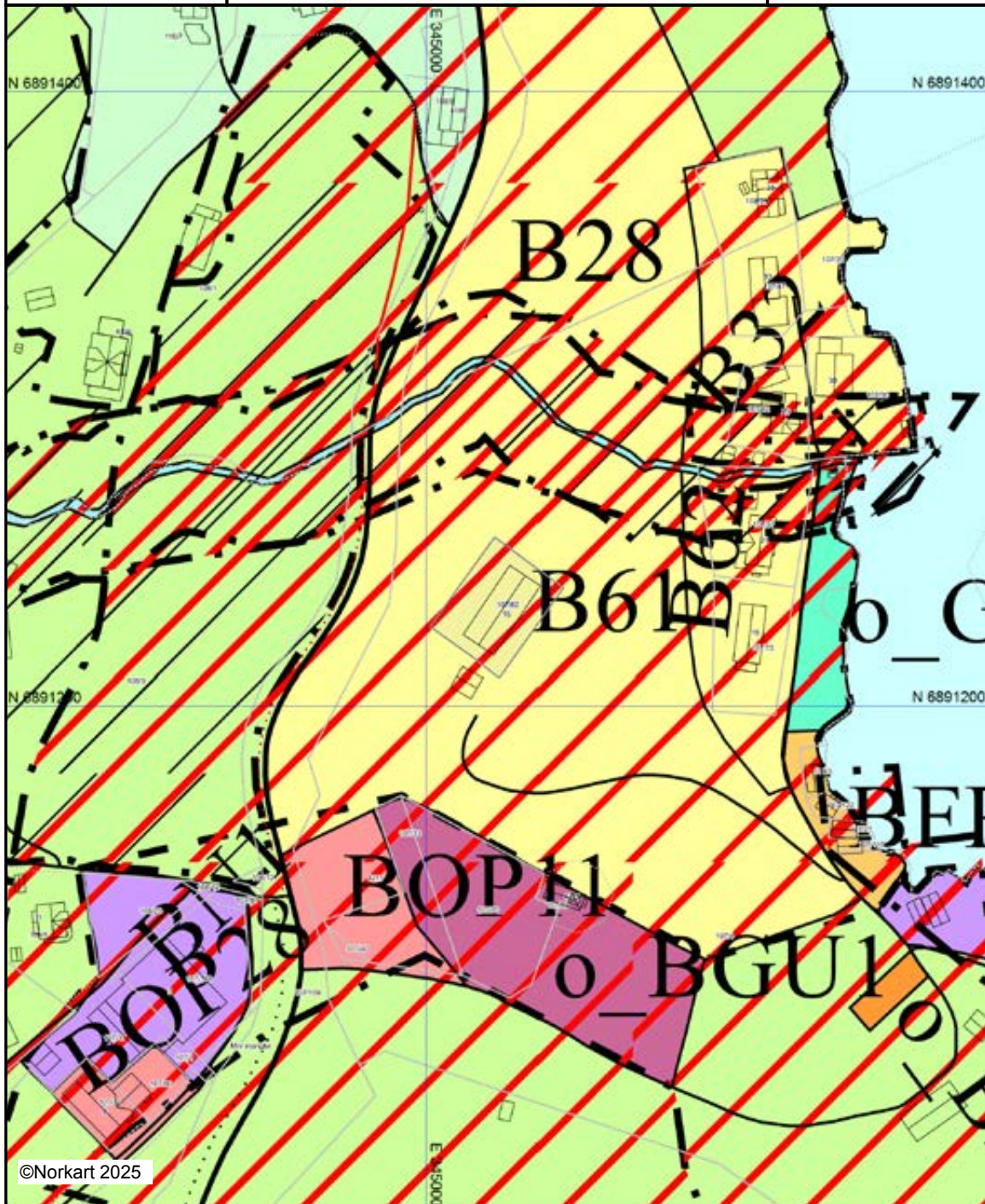
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/62
Adresse: Iverbogen 15
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bustader - noverande
-  Fritidsbusetnad - noverande
-  Offentleg eller privattjenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Køyreveg - noverande
-  Parkering - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal, spreidde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan - Føresognsområde (PBL2008 §11)

-  Føresognsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn

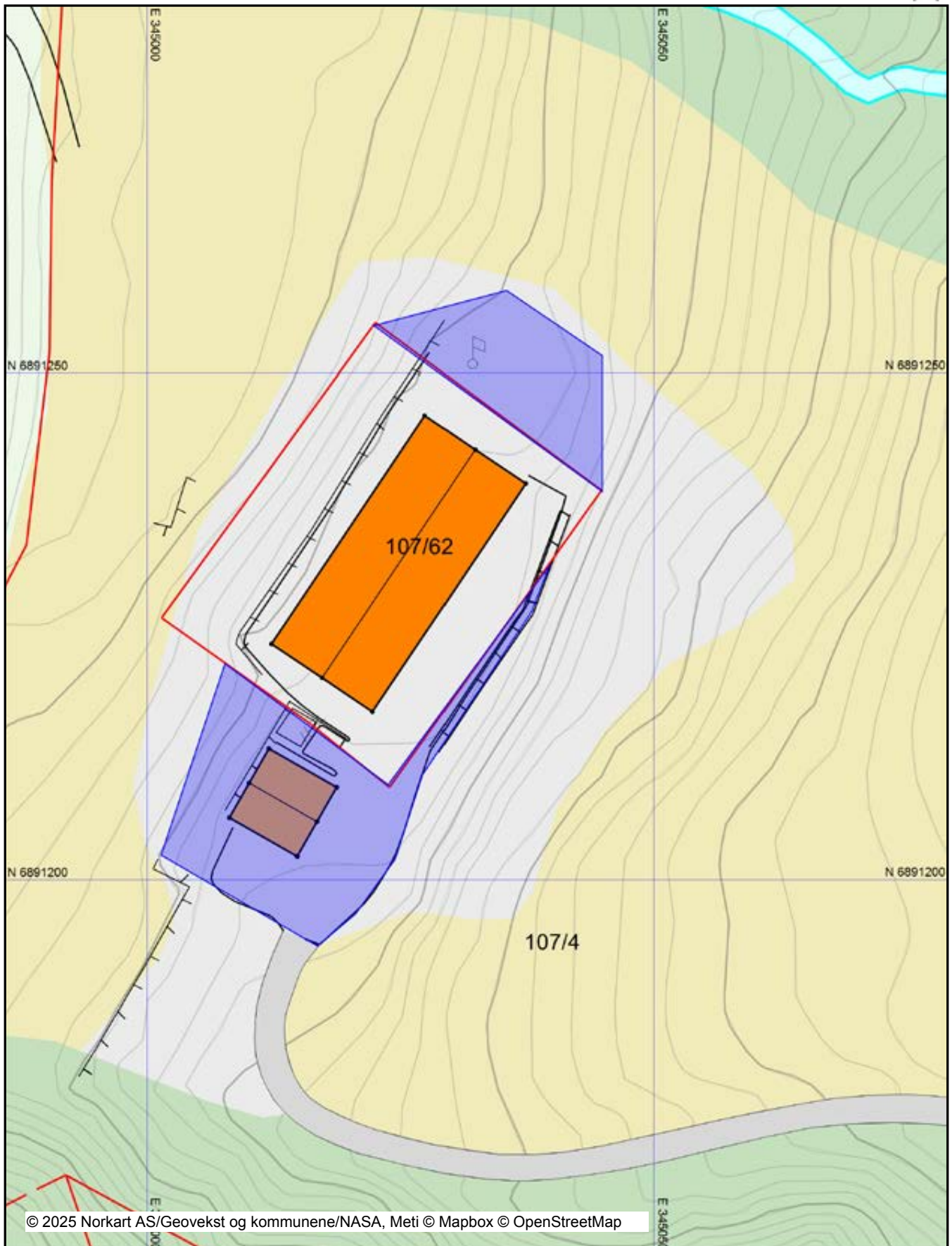


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.01.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon

-  Sikker grense - koordinatfesta
-  Usikker grense - ikke koordinatfesta
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Kjørebanekant
-  Vegskulderkant
-  Veg

Bygninger

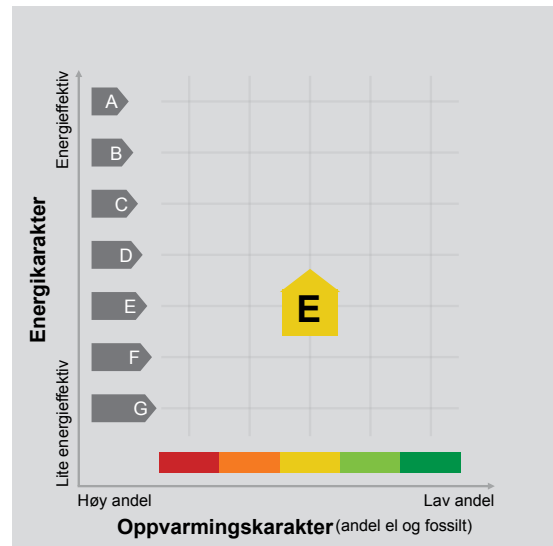
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Takriss
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

ENERGIATTEST

Adresse	Iverbogen 15
Postnummer	6120
Sted	FOLKESTAD
Kommunenavn	Volda
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179690985
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191430
Dato	19.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 475
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

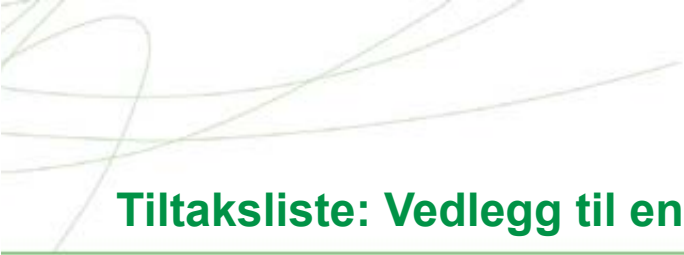
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Iverbogen 15

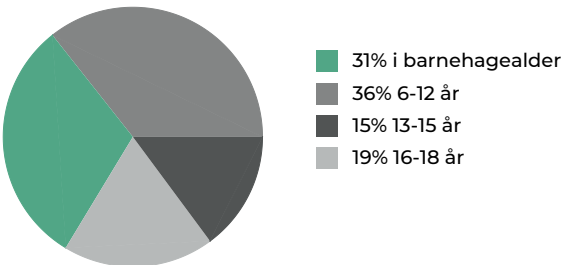
Offentlig transport

🚏 Folkestad ferjekai	4 min 🚶
Linje 351, 392	0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	37 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 17 min 🚗

Skoler

Folkestad skule (1-10 kl.)	11 min 🚶
60 elever, 5 klasser	0.8 km
Volda vidaregåande skule	32 min 🚗
490 elever, 19 klasser	5 km
Ørsta vidaregåande skule	41 min 🚗
350 elever, 24 klasser	13.1 km

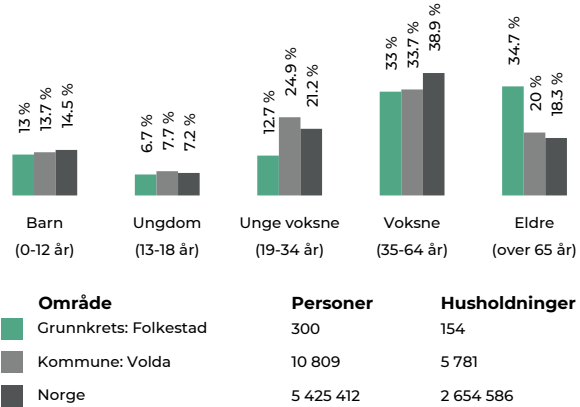
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

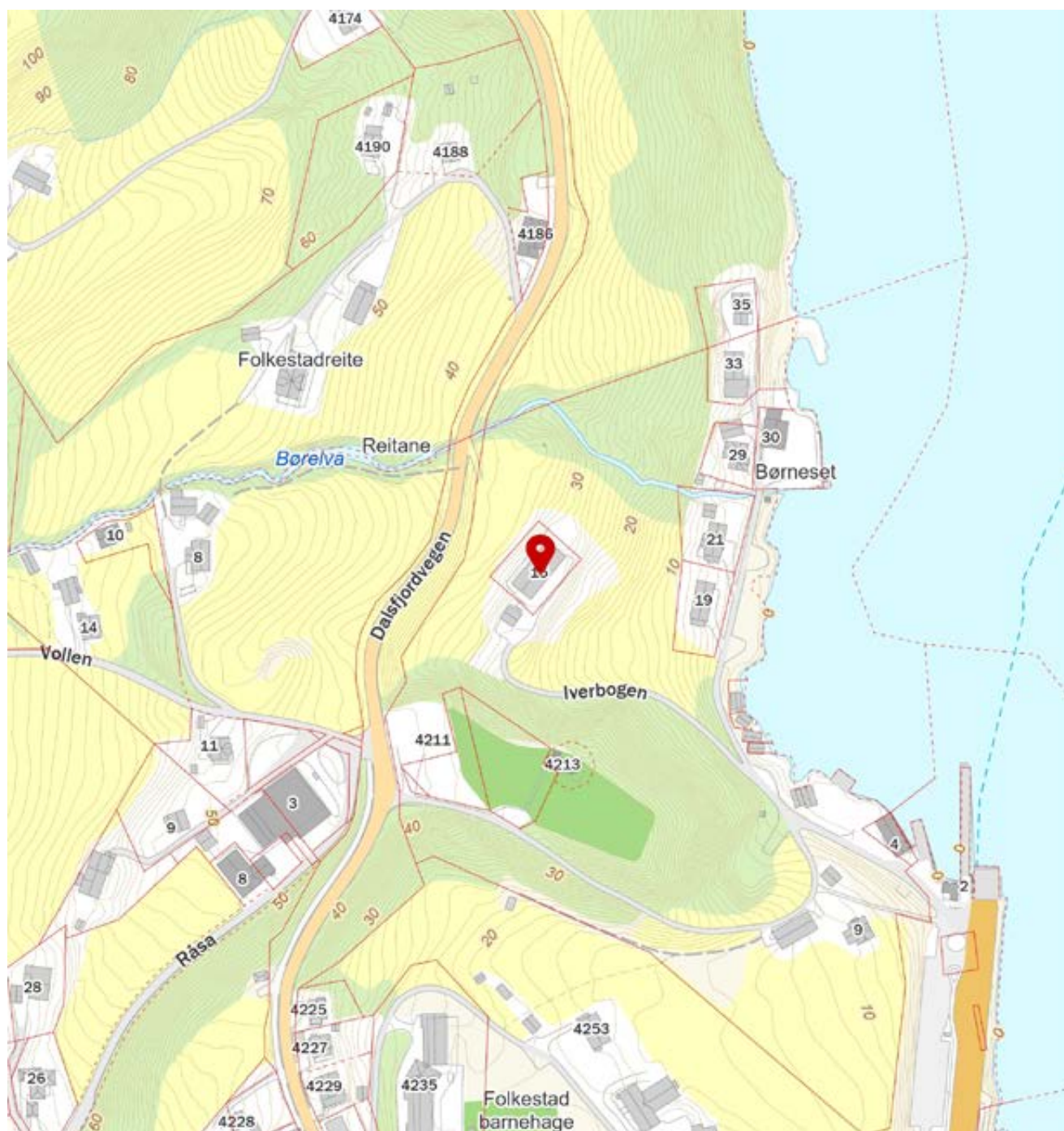
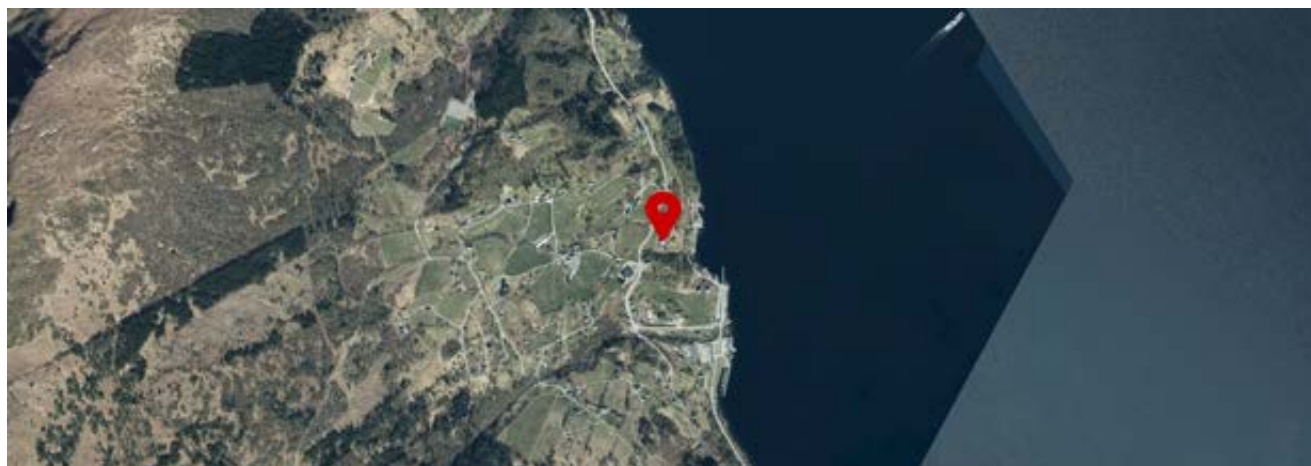
Folkestad barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
18 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Marked Folkestad	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km

Sport

⚽ Ballbinge Folkestad skule	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
⚽ Myrane ballbane	6 min 🚗
Fotball	2 km
🏊 Family Sports Club Volda	31 min 🚗
🏊 Spret365 Volda	32 min 🚗



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

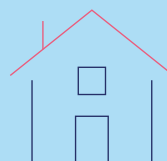
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

[illegible]

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0252/25

Adresse: Iverbogen 15, 6120 FOLKESTAD, gnr. 107, bnr. 62 i
Volda kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/