

Prestegata 11

VOLDA

notar



Prisantydning Kr. 4 290 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 195/206 kvm
Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Prestegata 11

Flott og modernisert enebolig med pen utsikt | 3
sov | lldsted |

Adresse	Prestegata 11 6100 VOLDA
Prisantydning	Kr 4 290 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 4 307 900,-
BRA-i/BRA Total	195/206 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963
Soverom	3

Prestegata 11 - En tiltalende enebolig fra 1963, som etter modernisering fremstår med en lys, tidsriktig og innbydende standard.

Hjemmet byr på en funksjonell planløsning med romslige oppholdsrom og en behagelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og trivelig romfølelse.

Eiendommen har et trivelig uteområde med gode solforhold og fine muligheter for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Dette er en bolig hvor du kan flytte rett inn og nyte et hjem som er godt vedlikeholdt, med en god kombinasjon av karakter, kvalitet og moderne bokomfort. En velholdt eiendom med en attraktiv, familievennlig beliggenhet og pen utsikt.

Er dette ditt nye hjem?
Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

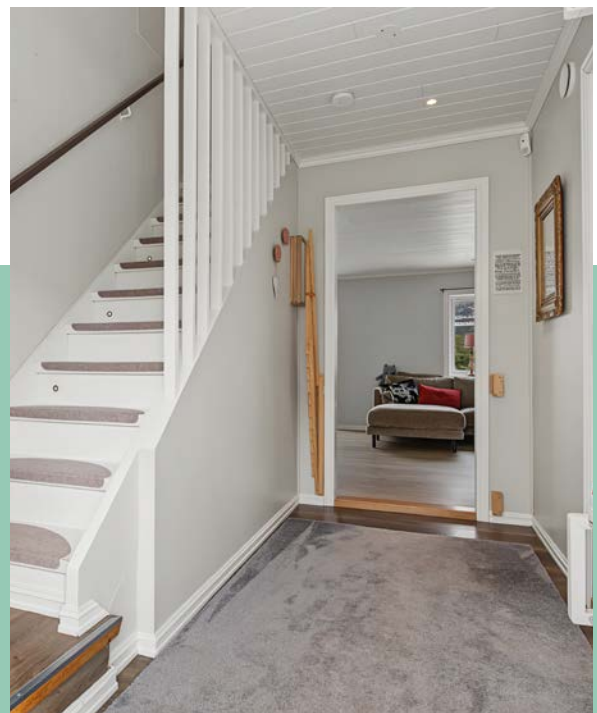
Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	42
Vedlegg	46
Budgivning	105

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

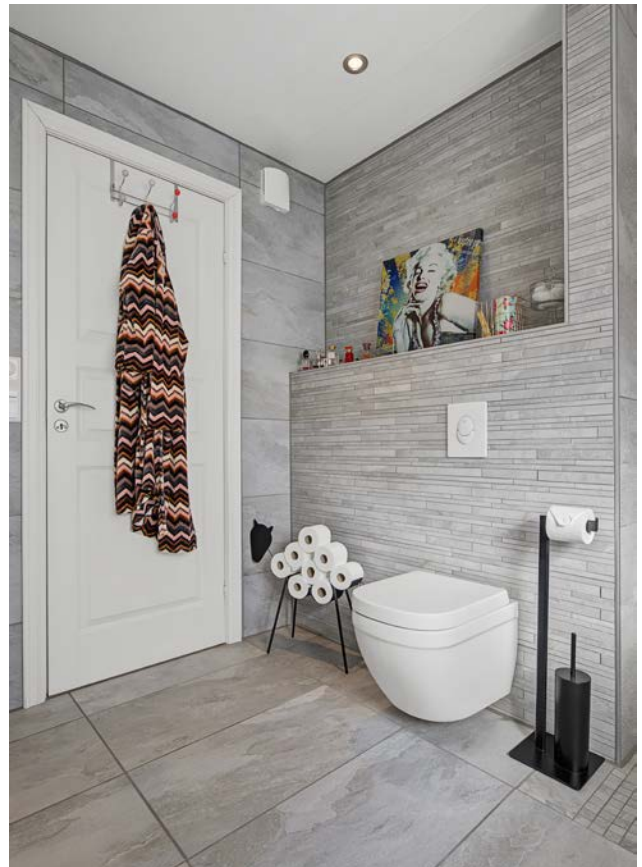


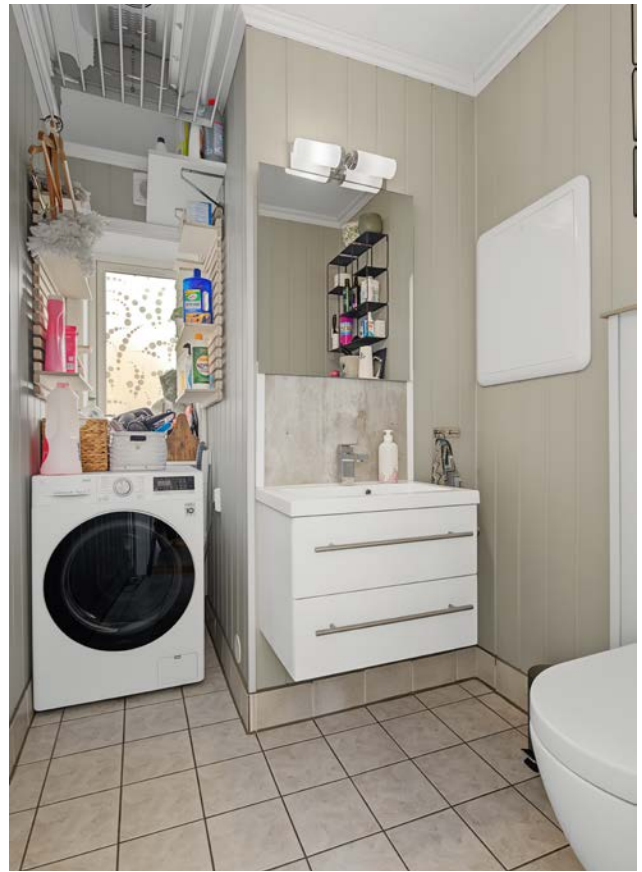






















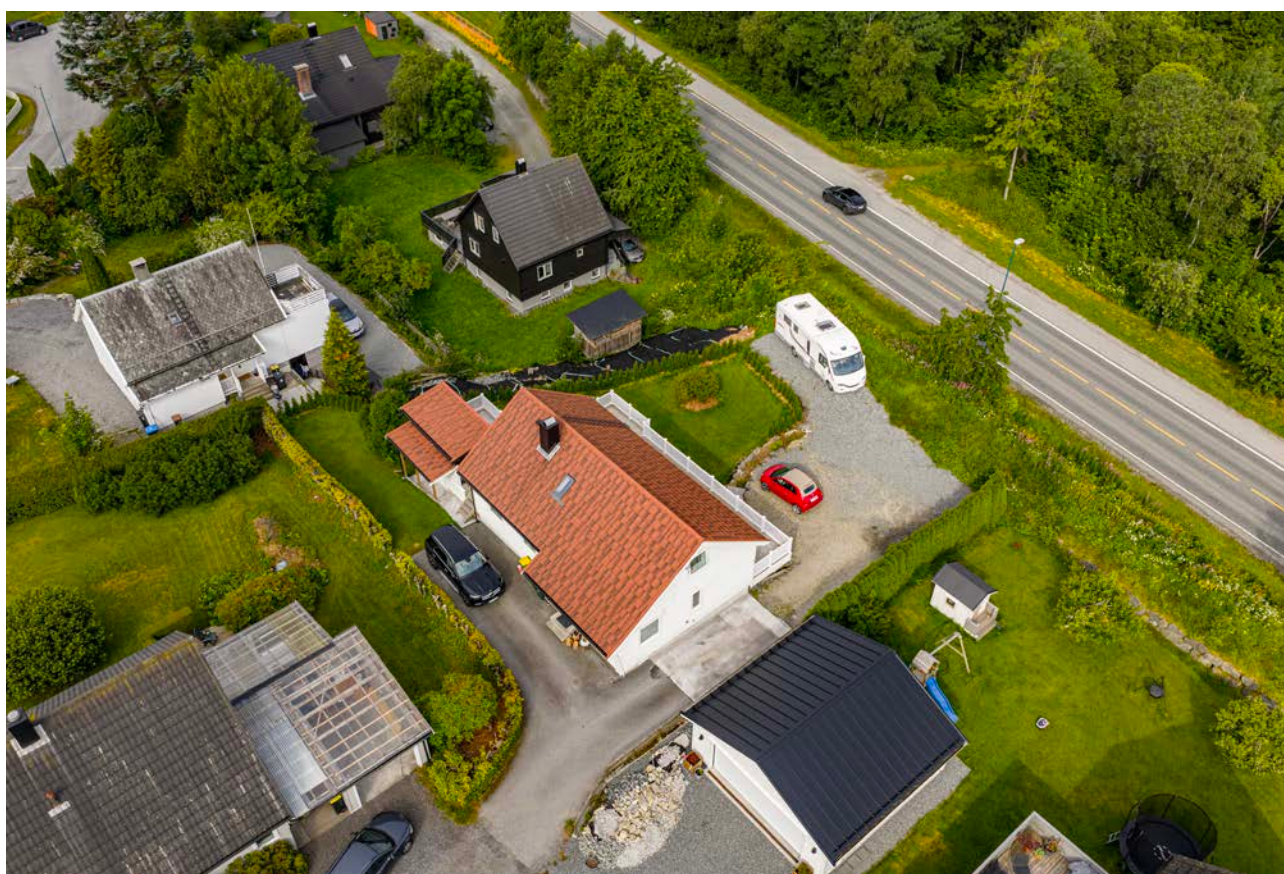












Eiendommen sett ovenfra med adkomst



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Prestegata på Nedre Rotset i Volda sentrum.

Det er gang avstand til sentrum, skole og barnehage, med nærhet til sykehus og høyskole området, samt Volda stadion, butikk og rekreasjonsområder.

Adkomst er via stikkvei fra offentlig vei, ca. 50 meter. Stikkveien betjener tre eiendommer. Stikkveien er gruset.

ADKOMST

Eiendommen ligger i Prestegata på Nedre Rotset i Volda sentrum.

Adkomst via stikkvei fra offentlig vei, ca. 50 meter. Stikkveien betjener tre eiendommer og er gruset.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prestegata 11, 6100 VOLDA

OPPDRAKSNUMMER

3-0098/26

SELGER

Ann Kristin Lauvstad
Bjørn Sigve Kristensen

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.
i Volda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 990 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Hageanlegg med plener og noe beplantninger. Tomten er inngjerdet mot vei og naboer, eiendommen er større en hva gjerde avgrensar. Sør vestvendt og solrik tomt. Årlige trafikkdøgn i Elvagata (E39) er antatt til 9200, eller < 10 000, jfr. Statens vegvesen kartdata.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.06.2026, utført av Jan-Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen er fundamentert på løsmasser med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er utført i betongstein, og har dels utildekkede flater med isopor.

Dreneringen består av antatt drenerende masser fra byggeåret.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Boligen har et saltak med en sperrekonstruksjon av tre og undertak av duk. Takkonstruksjonen er en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Taktekkingen består av steinbelagte stålplater med et diffusjonsåpent undertak, lagt i 2021.

Takrenner og nedløp er av metall, og pipen over tak er beslagkledd.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet mellom kjeller og hovedetasje er plass-støpt betong, mens skillet mot loft er et trebjelkelag.

VINDUER/DØRER

Vinduer i boligens hoveddel er fra 2018, mens takvinduene er 3-lags glass fra 2021. I underetasjen er det vinduer med koblet glass i trekarm fra byggeåret. Hoveddøren er en tredør med isolerglass fra cirka 2010, biinngangsdøren er en malt dør fra 2021, og verandadøren er en tredør med isolerglass fra 2018.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en impregneret trealtan mot nordvest med beslagetting mellom bjelkene og en impregneret tretrapp ned til terrenget. Rekkverket er et spilerekkverk i PVC/plast. Under deler av terrassen er det en bod og en åpen hagestue. Inntil boligen er det en platting på terreng, dels overbygd av altanen, med en kosmetisk svinnsprekk i betongplaten. Det er også en utvendig betongtrapp på terreng ned til underetasjen. Under altanen mot vest er det en utebod, men det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av denne.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noen sprekker og riss i kledning og materialer vil alltid kunne forekomme.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Mangler beslag på vannbrett over på noen vindu.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendige trapper

- Det er ikke montert håndløper, på trapp til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

INNENDIG

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

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

Innvendige dører

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

VÅTROM

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Overflater, vegger og himling

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Overflater gulv

- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

1. Etasje > Bad 7,0 m² - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

1. Etasje > Bad 7,0 m² - Overflater, vegger og himling

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

1. Etasje > Bad 7,0 m² - Overflater gulv

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

1. Etasje > Toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m² - Sanitærutstyr

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Isolerte flater med isopor er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

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

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

VÅTROM

Utleie leilighet > Toalettrom 2,1 m² - Avtrekk/ventilasjon

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler tilluftsløsning i toalettrom.

1. Etasje > Toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m² - Avtrekk/ventilasjon

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

UTVENDIG

Takkkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Andre utvendige forhold

INNENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

VÅTROM

Utleie leilighet > Bad 2,4 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, pga murvegger, men utført overflate søk.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem:

Punkt: 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Norvest elektro

Beskrivelse: Varmekabler og elektrisk

Punkt: 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt bad 2020

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Sentrum rør

Beskrivelse: Varmepumpe montering

Punkt: 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Tussa instalasjon

Beskrivelse: Har tatt full renovering av skap m m

Punkt: 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Punkt: 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Full gjennomgang

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny i 2026

Punkt: 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifta tak 2021 Bygde terasse/vedbod 2023

Punkt: 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleigedel i kjeller

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstands rapport er tatt av Norvald Jønson.

Punkt: 25. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vedhus som nabboen har står på egedomen.har dn muntlig avtale om bruk til ved

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

• Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, og ca. 300 liters varmtvannstank ilag med varmpumpe.

2022:

- Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har fliser på veggene og Hunton panel i himlingen, med Led-spotter.
- Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.
- Badet har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, vegg hengt klosett ned rens, og dusjnische med mosaikk fliser og tak dusj. Innfelte nisjer/detaljer.
- Våtrommet har avtrekksventilasjon.
- Kjøkkeninnredningen i h.etg. fra 2022 har Malte malprofilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt.
- Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Wc med opplegg for vaskemaskini i h.etg: Flislagt gulv, ikke sluk(på WC er det ikke krav sluk), MDF-plater(ikke våtromsplater, ikke krav om det på WC) på vegg.
- Det er installert luft-til-vann varmepumpe. Og ca. 300 liters varmtvannstank ilag med varmepumpe.

2021:

- Taktekking med steinbelagte stålplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket.
- Takrenner og nedløp er av metall, Takstige, beslagkledd pipe over tak. Det er montert takstige og feie plattform, i 2021 ilag med taktekking.
- Utvendig er det Takvindu beslått med aluminium og takvinduer med 3-lags glass.
- Biinngangsdør i U.etg., malt dør, overbygd, og Easy access kodelås fra 2021.
- Impregnert tre altan mot nord/vest, på ca. 65 m², som går rundt bolig fra sørvest til nordvest. Med beslagtetting mellom bjelker. Impregnert tretrapp for tilkomst til terreng. Spilerekkverk i PVC/Plast, høyde 0,97 meter(<1,0 meter). Bod under deler av terrasse, og åpen hagestue fra ca. 2024.
- Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, dels overbygd av overliggende altan. Kosmetisk svinnsprek i betongplate.

2020:

- Toalettrom i utleiedel: Laminat på gulv, malt MDF-plate og malt murvegg på vegger.
- Gulv klosett og servantskap.
- Naturlig avtrekk via veggventil, og mangler tilluft.
- De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
- Det er mekanisk mini avtrekksventilasjon i uleiedel.
- samsvars erklæring/dokumentasjon for sikringsskap og fordeler skap i leilighet, datert den 09.01.2020.

2019:

- Ordinært el. anlegg, fornyet i i 2017 til 2019.

2018:

- Automatisk strømmåler er montert den: 24.03.2018.
- Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
- Vindu i egen boligdel er fra 2018.
- Verandadør i 1. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny i 2018).

2017:

- Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak, med LED-spotter i tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin i gang.
- Våtrommet har avtrekksventilasjon.
- Wc med opplegg for vaskemaskini i h.etg: Flislagt gulv, ikke sluk(på WC er det ikke krav sluk), MDF-plater(ikke våtromsplater, ikke krav om det på WC) på vegg.
- Innredning servant, vegg montert toalett, og opplegg for vaskemaskin, og tørkesnor.

- Ordinært el. anlegg, fornyet i i 2017 til 2019.

2010:

- Hoveddør i h. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny ca. i 2010), Easy access kodelås.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Elvadalen - Rv 651 m.m. datert 28.08.1997, viser at eiendommen er regulert til bustadformål – konsentrert småhusbusetnad.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 990 m

Formål Boliger

"§ 5. Område for konsentrert bustadbygging, merka BK

1. Områda skal nyttast til konsentrert bustadbygging, (kjede- atrium-, rekkehus).
2. Før utbygging skal det leggjast fram ein samla byggeplan for området. Byggeplanen skal vise plassering av bygningane, oppdeling i tomter, oppdeling av fellesareal, trafikkareal og parkeringsplassar. Det skal innanfor området vere minst ein småbarnleikeplass (100-200 m2). Fellesareal, leikeplassar, gangveggar og parkeringsplassar skal opp-arbeidast samstundes med at området blir teke i bruk. Planen skal ivareta naudsynte tiltak mot støy frå riksvegen. Planen skal godkjennast av bygningsrådet. Som lekk i planarbeidet for bebyggelsesplan skal det gjennomførast arkeologisk granskning av gjennom flate- avdekking i området.
3. For kvart husvære skal det vere 1,5 biloppstillingsplassar, der 1 bilplass pr. husvære skal vere garasje eller carport.
4. Biloppstillingsplassar og garasjer skal søkjast plassert på felles parkeringsplass med felles avkøyrsløse til veg.
5. Bygningane på tomtene må ikkje ha større grunnflate enn 35% av netto tomteareal.
6. Området skal ha tilkomst til Prestegata."

Kommuneplan for tidlegare Volda kommune datert 16.03.2022, viser at eiendommen ligger i område Bustader-noverande.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 990 m

BestemmelseOmrådenavn#14

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 612 m

KPHensynsonenavnH220_61

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 990 m

KPHensynsonenavnH310_UG

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 990 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn B143

Delareal 242 m

KPHensynsonenavnH210_54

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft-til-vann varmepumpe.

Boligen har luft-til-vann varmepumpe, peisovn på stue i h.etg. og varmekabler på bad.

Varmekabler på bad 2,4 m² i utleiedel og bad 7,0 m² i 1. etasje, samt peisovn på stue i h.etg.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på asfaltert innkjørsel og gruset oppstillingsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Stikkvei fra offentlig vei (ca. 50 meter). Stikkveien betjener tre eiendommer. Stikkveien er gruset.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingsattest, datert 24.01.2026, med følgende merknader:

1. På gulvet under feieluken på loftet skal det legges en jernplate med en bredde tilsvarende skorsteinen og med et fremspring på 40 cm.
2. Døren til altanen i 1. etasje skal holdes forsvarlig avlåst inntil altanen er oppført og utstyrt med rekkverk.
3. Grunnmuren skal pusses utvendig, og det skal tettes rundt vinduene.
4. Gjenstående arbeid skal utføres i samsvar med gjeldende lover og byggeforskrifter."

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1963.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvstendig ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke plantegninger av loft.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder underetasje som er godkjent som kjeller, men brukes i dag som en leilighet med kjøkken, stue, gang, soverom og bod.

Utvendig er vindu i kjeller mot nord er større enn det som er tegnet inn. Takvindu og vindu på begge soverommene opp er ikke inntegnet i godkjente tegningene. Veranda er ikke ført opp på bygningstegningene.

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 bod, 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 rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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

Utleie leileighet:

BRA-i 59 kvm: Vindfang/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, toalettrom

TBA 46 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller egendel:

BRA-i 17 kvm: Berederbod, lagerrom

BRA-e 11 kvm: Utv. bod

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Vindfang m/trapp, toalettrom m/vaskemaskin, stue/kjøkken, bad

TBA 65 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 36 kvm: Loftstue m/trapp, og 2 soverom

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har en kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer omfatter kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad i utleiedel

Badet er fra 2017 og har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater med LED-spotter i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin i gangen. Badet har avtrekksventilasjon. Det er eldre soilsluk. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran på vegg, og synlig vanntett sjikt av baderomspanel.

Bad i 1. etasje

Våtrommet har plastsluk. Arbeider i våtrommet er utført som eget arbeid, utenom el- og rør arbeider.

Toalettrom i 1. etasje

Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft kun fra vindu.

OVERFLATER

Gulv: I underetasjen er det laminatgulv, og fliser på bad. I boden er det betonggulv. I hovedetasjen er det Pergo laminat og fliser på bad.

Vegger: Vegger i underetasjen består av malte plater, MDF/Smartpanel og malt mur. I hoveddelen er det malt tapet og MDF-panel.

Himling: Himling i underetasjen har hvite himlingsplater med avfaset kant og MDF-panel. I hoveddelen er det MDF-panel, med unntak av ett soverom som har malt plate. Det er en del LED-downlights.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Avløpsrør: Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.
- Elektrisk anlegg: Anlegget ble fornyet i perioden 2017 til 2019. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapp til loft. Automatisk strømmåler ble montert 24.03.2018. Det foreligger samsvarserklæring for sikringsskap og fordelerskap i leilighet datert 09.01.2020. Boligen har Tussafiber.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukker (6 kg) og røykvarsler. Det er ikke påvist godkjent brann-/lydsille mellom boenheter (egen bod og tidligere kjellertrapp).

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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.

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

FØLGENDE FØLGER IKKE SALGET:

- Vaskemaskin
- Robotklipper

Det kan følge dersom kjøper betaler kr. 10 000,-

AREALER

BRA - i: 195 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 17 m² Berederbod, lagerrom

BRA-e: 11 m² Utv. bod

1. etasje

BRA-i: 59 83 m² Vindfang/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, toalettrom, Vindfang m/trapp, toalettrom m/vaskemaskin, stue/kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 36 m² Loftstue m/trapp, og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 65 m² Terrasse- og balkongareal Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Stikkvei fra offentlig vei (ca. 50 meter).

Stikkveien betjener tre eiendommer.

Stikkveien er gruset.

Felles ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

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

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Modernisert og pusset opp, dels med håndverkere og eget arbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Svar: Nei.

Kommentar: Redusert dagslys på soverom og stue i sokkelleilighet, pga overbygd terrasse. Det er er mindre en 10 % dagslys areal på loftstue.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 290 000,-

VERDITAKST

Kr 4 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 396,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing. 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. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, 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 for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 17 155,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 4 terminer iflg. opplysninger fra Volda kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 053 862,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 215 449,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 290 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 307 900,- (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:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1989/6347-1/57 28.12.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1577 GNR: 29 BNR: 1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2020/1882148-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1519 GNR: 29 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

07.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

07.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no
Mobil: 986 40 812

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (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 markedspakke 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.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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 deknings salg 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

formidles til budgiver.

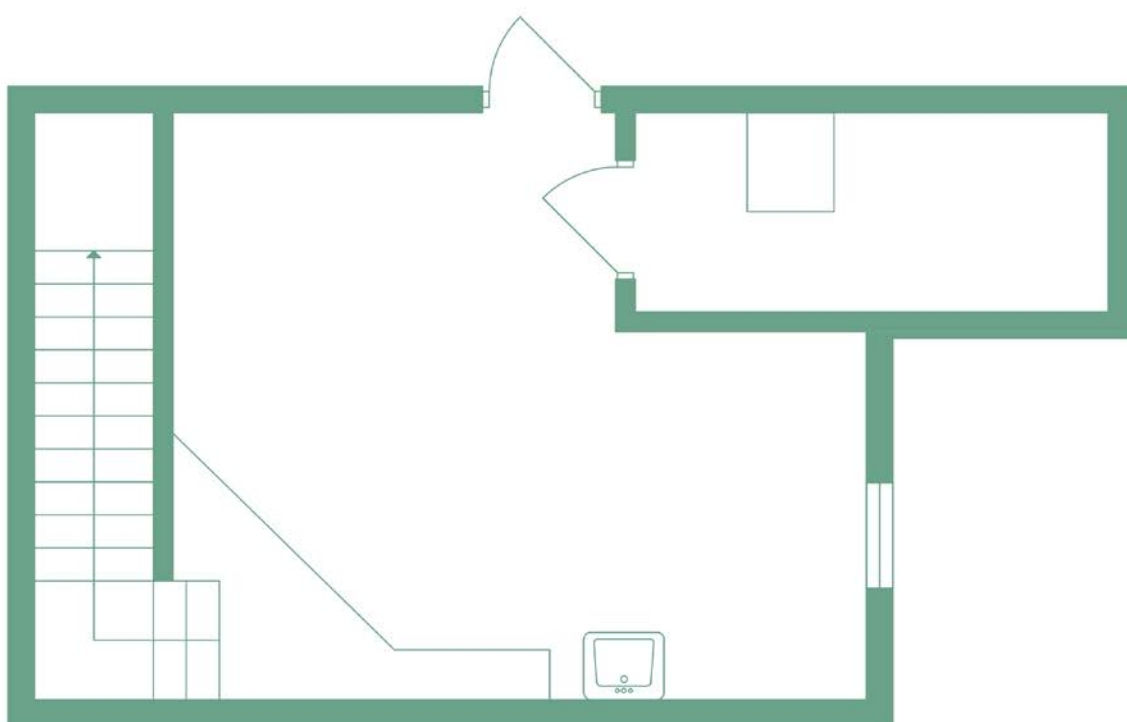
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 - Underetasje



notar

Prestegata 11

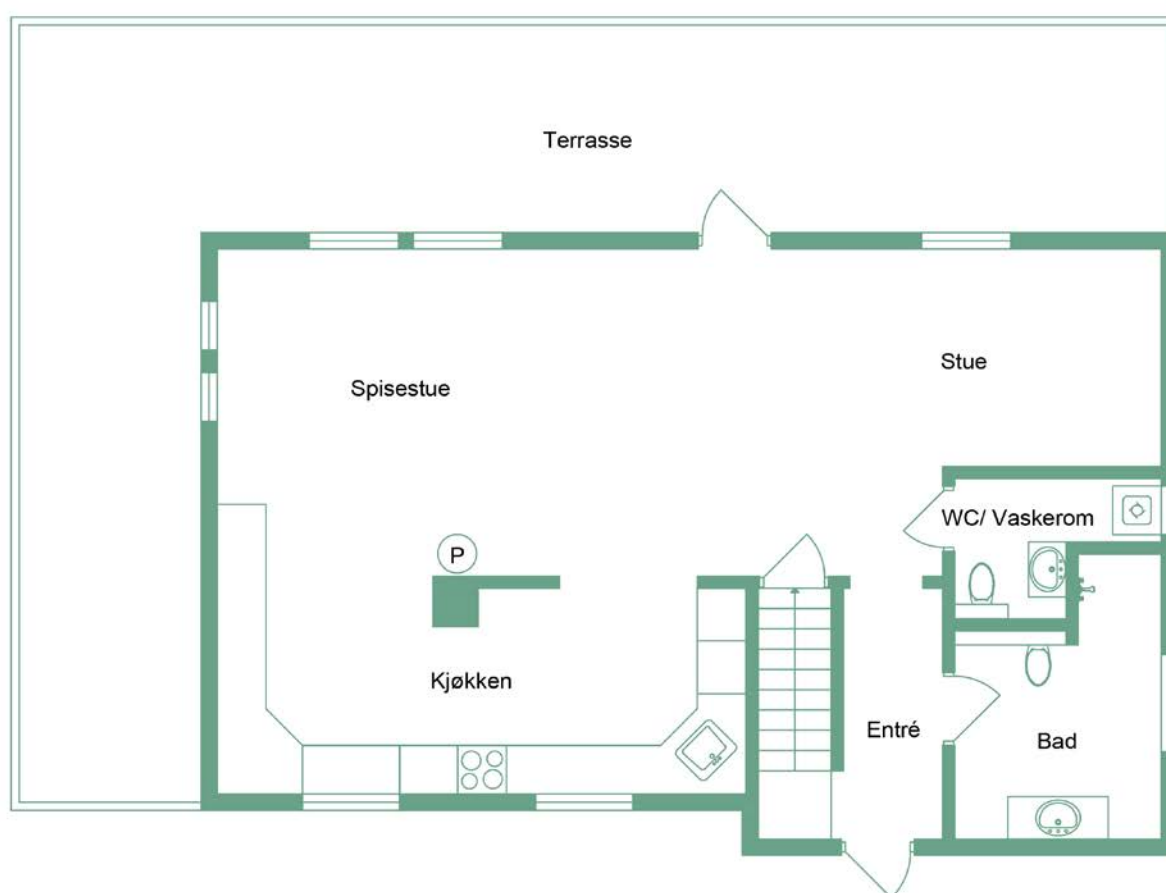
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Hovedetasje



Prestegata 11

1 Etg

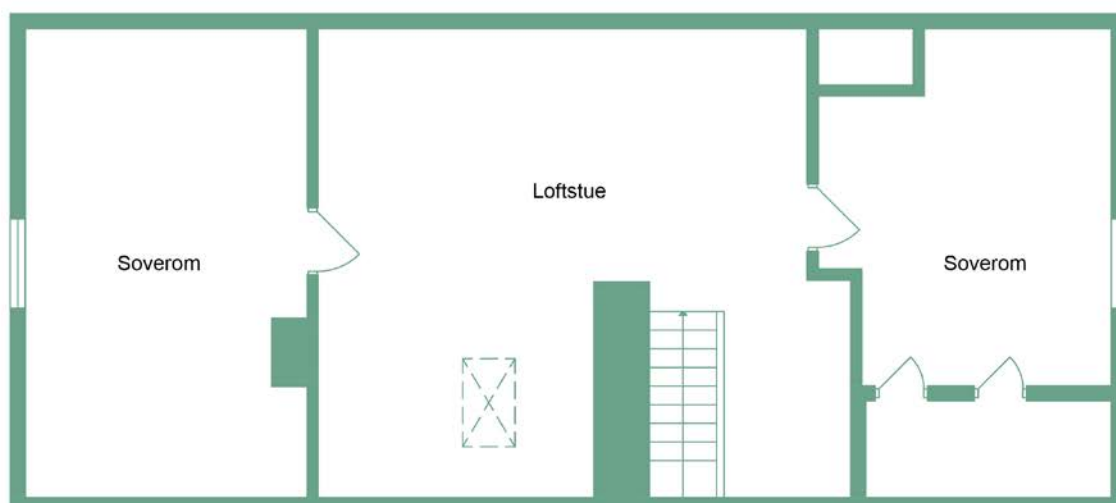
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



notar

Prestegata 11

Loft

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

PRESTEGATA 11

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



Enebolig



Prestegata 11, 6100 Volda



VOLDA kommune



gnr. 29, bnr. 12

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 14495-2019

Eiendomsverdi ref nr: DE7789

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan Norvald
Jønsson



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig. Taket er besiktiget fra bakken og fra innsiden av loft. Bygningen ble oppført omkring 1963 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Isolasjon etter dagens standard kan ikke påregnes. Det samme gjelder krav til stivhet, styrke, skjevhet i gulv og vegger etc. Bygninger fra denne tid kan ikke påregnes å ha fuktsikret kjeller, dvs. at fuktsperre og drenering ikke er etter dagens standard mht. ønske om innredning av kjeller til beboelsesrom. Boligen er av eier vesentlig pusset opp siden 2017, mye som eget arbeid. Bolig er også ombygd med utleieleilighet i u.etg., det er ikke søkt om bruksendring for dette.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med steinbelagte stålplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket. Takrenner og nedløp er av metall, Takstige, beslagkledd pipe over tak. Det er montert takstige og feie plattform, i 2021 ilag med taktekkning. Mangler snøfangere. Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Sperretak av tre, lukket konstruksjon. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vindu i egen boligdel er fra 2018. Utevendig er det Takvindu beslått med aluminium og takvinduer med 3-lags glass. Vinduer i kobletglass i trekarm, fra byggeår i under etasje. Hoveddør i h. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny ca. i 2010), Easy access kodelås. Biinngangsdør i U.etg., malt dør, overbygd, og Easy access kodelås fra 2021. Verandadør i 1. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny i 2018). Impregneret tre altan mot nord/vest, på ca. 65 m², som går rundt bolig fra sørvest til nordvest. Med beslagetting mellom bjelker. Impregneret tretrapp for tilkomst til terreng. Spilerekkeverk i PVC/Plast, høyde 0,97 meter(<1,0 meter). Bod under deler av terrasse, og åpen hagestue fra ca. 2024. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, dels overbygd av overliggende altan. Kosmetisk svinnsprek i betongplate. Utevendig betongtrapp på terreng, til underetg. Boligen har også utebod på ca. 11 m² under altan mot vest. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/bod.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har gulvet, i u.etg. laminatgulv, fliser på bad. Betong i bod. H.etg: Pergo laminat. Flis på bad. Innvendig har veggene U.etg: Malte plater. MDF/Smartpanel. Malt mur. H.del: Malt tapet. MDF-panel. Og himlingen har U.etg: Hvite himlingsplater 60/120cm avfaset kant. MDF-Panel. Hoveddel: MDF panel. Et soverom med malt plate. En del LED-downlights. Plass-støpt betong mellom kjeller og h.etg. Trebjelkelag som skille mot loft. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Skorstein av sementstein. Sotluke på gang i kjeller. Peisovn på stue i h.etg. Sortstålplate på gulv. Malt pipe/brannmur. Feieluke på loft. Beslagkledd utvendig over tak. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Gulv med plater. Vegger med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, i innvendig utforet vegg. Overflatefuktsøk på betongflate i kasse viser 21, verdier > 20 er fare for sopp, råte og annen forringelse av organiske materialer som treverk o.l. Men Er et normalt forventet avvik ut byggeski for byggeår. Innvendig tretrapp, tett, malte vanger, nålefilt trinn. Kjellertrapp fungerer som bod, avstengt. Litt bratt stingingsforhold. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Utleie leilighet › Bad 2,4 m²

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeider med membran i våtrommet er utført som eget arbeid, utenom el- og rør arbeider. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak, med LED-spotter i tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 45 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og synlig vanntett sjikt av baderomspanel. Våtrommet har eldre soilsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin i gang. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Måleresultat: på overflate søk på motstående mur overflate er ca. 18, mellom 15 til 20 bør undersøkes nærmere.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 7,0 m²

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeider i våtrommet er utført arbeider selv, uten om el- og rør arbeider. Våtrommet har fliser på veggene og Hunton panel i himlingen, med Led-spotter. Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980. Våtrommet har plastsluk. Badet har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, vegg hengt klosett ned rens, og dusjnisje med mosaikk fliser og tak dusj. Innfelte nisjer/detaljer. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i tørrsone i vaskerom uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er < 7, dvs tørt ved vår befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Utleie leilighet › Kjøkken 11,3 m²

Kjøkkenet i utleiedel har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken 63,6 m²

Kjøkkeninnredningen i h.etg. fra 2022 har Malte malprofilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › Utleie leilighet › Toalettrom 2,1 m²

Toalettrom i utleiedel: Laminat på gulv, malt MDF-plate og malt murvegg på vegger. Gulv klosett og servantskap. Naturlig avtrekk via veggventil, og mangler tilluft.

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m²

Wc med opplegg for vaskemaskin i h.etg: Flislagt gulv, ikke sluk(på WC er det ikke krav sluk), MDF-plater(ikke våtromsplater, ikke krav om det på WC) på vegg. Dels fra 2017 og 2022. Innredning servant, vegg montert toalett, og opplegg for vaskemaskin, og tørkesnor. Mekanisk avtrekk, med tilluft kun fra vindu.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

De innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap. Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte. Det er mekanisk mini avtrekksventilasjon i uleiedel. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Og ca. 300 liters varmtvannstank ilag med varmepumpe.

Varme:

Det er installert luft-til-vann varmepumpe. Varmekabler på bad.

El-/Teleanlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, fornyet i i 2017 til 2019. Sikringsskap i trapp loft og Automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert den: 24.03.2018. NEK 400: 2018 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon for sikringsskap og fordeler skap i leilighet, datert den 09.01.2020. Tussafiber. Det er brannsløkker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

Brannutstyr m.m.:

Ikke påvist godkjent brann-/lydskilde mellom boenheter (egen bod og tidligere kjellertrapp).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

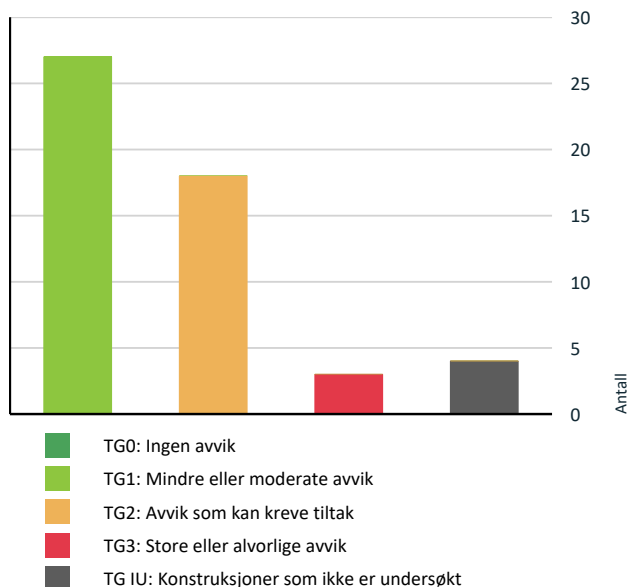
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

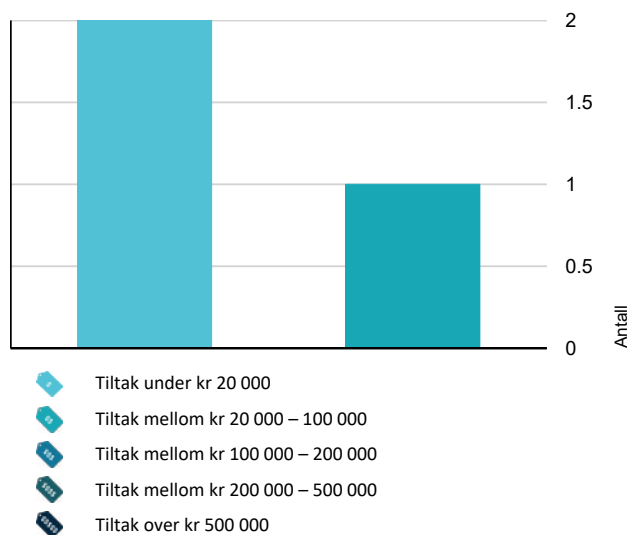
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Toalettrom > Utleie leileilighet > Toalettrom 2,1 m² > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m² > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Utleie leileilighet > Bad 2,4 m² > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m² > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 7,0 m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 7,0 m² > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 7,0 m² > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Isolerte flater med isopor er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1963

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier. Utleie i kjeller bør kunne ligge på ca. kr. 10 000 pr. mnd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020

Modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med steinbelagte stålplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, Takstige, beslagkledd pipe over tak. Det er montert takstige og feie plattform, i 2021 ilag med takteking. Mangler snøfangere.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

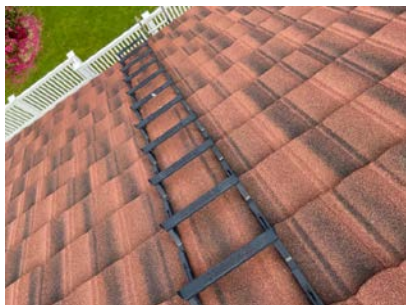
- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Det er u taktekking med antatt takvinkel mellom 35 til 40°, hvor takvinkelen og friksjonen for taktekningsmaterialene påvirker behovet for snøfangere, eller ikke. Følgende er hentete fra to kjente produsenter: Det anbefales også å installere dem på Decra Classic-takpanner hvis takvinkelen er 30° eller mer. Powertekk Nordic over 35° takvinkel. Ref: SINTEF.
- Det bør monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav, og anbefaling fra produsent av tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takvinkel mellom 35 til 40 grader, uten snøfangere.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

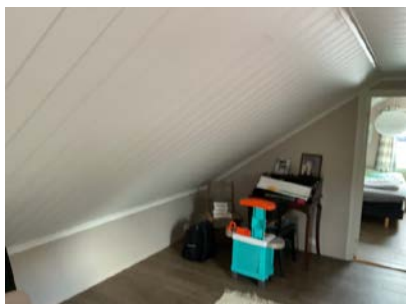
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Sperretak av tre, lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noen sprekker og riss i kledning og materialer vil alltid kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

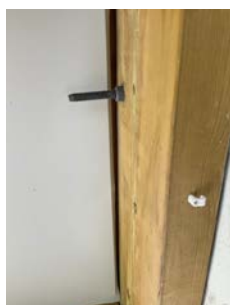
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas lokal utbedring.



Sperkker i bordkledning.



Begrenset lufting i nedre kant av kledningen, ved altan, som reduserer mulighet for uttørking og redusere fuktbelastning.

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i egen boligdel er fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Mangler beslag på vannbrett over på noen vindu.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsetningsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- En bør etablere rett innsetningsdetaljer, slik som beslag på vannbord, på vindu uten takutstikk. Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig er det Takvindu beslått med aluminium og takvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Vinduer i kobletglass i trekarm, fra byggeår i under etasje.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

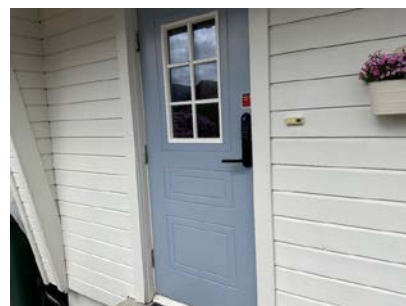
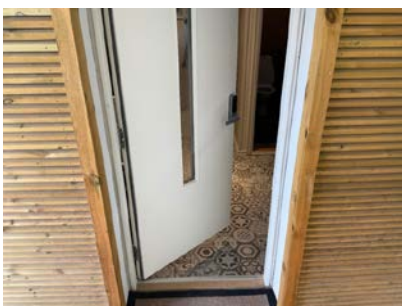
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i h. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny ca. i 2010), Easy access kodelås. Biinngangsdør i U.etg., maltdør, overbygd, og Easy access kodelås fra 2021. Verandadør i 1. etg., tredør, malt, isolerglass og overbygd (ny i 2018).



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Impregneret tre altan mot nord/vest, på ca. 65 m², som går rundt bolig fra sørvest til nordvest. Med beslagetting mellom bjelker. Impregneret tretrapp for tilkomst til terreng. Spilerekkverk i PVC/Plast, høyde 0,97 meter(<1,0 meter). Bod under deler av terrasse, og åpen hagestue fra ca. 2024.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

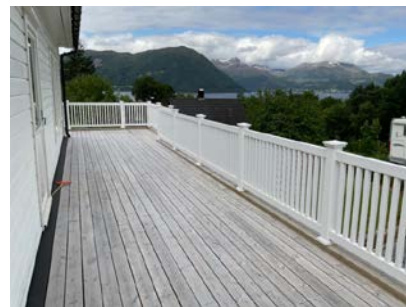
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



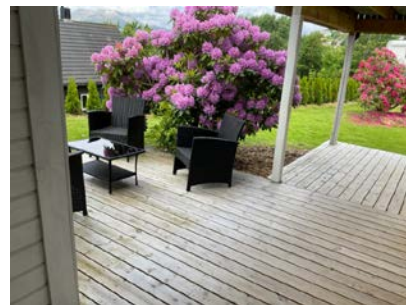
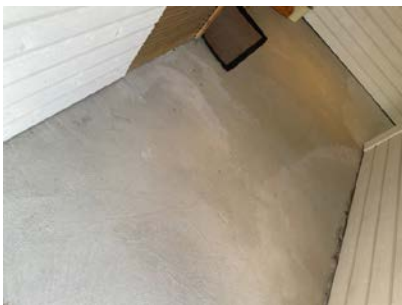
TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, dels overbygd av overliggende altan. Kosmetisk svinnsprek i betongplate.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

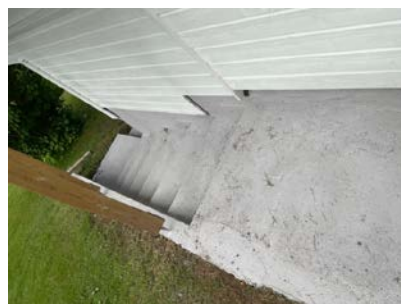
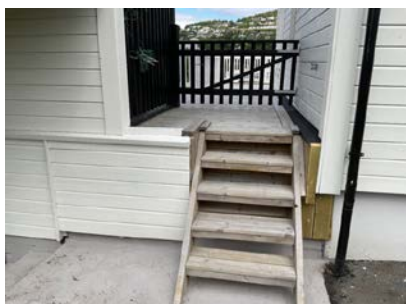
Utvendig betongtrapp på terreng, til underetg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper, på trapp til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Monter håndløper for å lukke avvik.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har også utebod på ca. 11 m² under altan mot vest. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/bod.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig har gulvet, i u.etg. laminatgulv, fliser på bad. Betong i bod. H.etg: Pergo laminat. Flis på bad.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene U.etg: Malte plater. MDF/Smartpanel. Malt mur. H.del: Malt tapet. MDF-panel. Og himlingen har U.etg: Hvite himlingsplater 60/120cm avfaset kant. MDF-Panel. Hoveddel: MDF panel. Et soverom med malt plate. En del LED-downlights.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plass-støpt betong mellom kjeller og h.etg. Trebjelkelag som skille mot loft.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein av sementstein. Sotluke på gang i kjeller. Peisovn på stue i h.etg. Sortstålplate på gulv. Malt pipe/brannmur. Feieluke på loft. Beslagkledd utvendig over tak. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med plater. Vegger med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, i innvendig utforet vegg. Overflatefuksøk på betongflate i kasse viser 21, verdier > 20 er fare for sopp, råte og annen forringelse av organiske materialer som treverk o.l. Men Er et normalt forventet avvik ut byggeski for byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuksikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp, tett, maltevinger, nålefilt trinn. Kjellertrapp fungerer som bod, avstengt. Litt bratt stingingsforhold.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

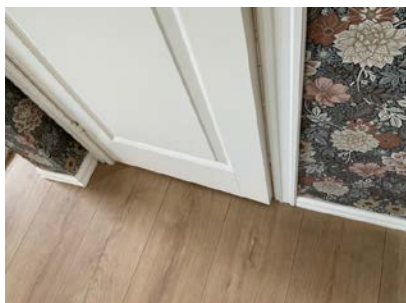
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeider med membran i våtrommet er utført som eget arbeid, utenom el- og rør arbeider.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak, med LED-spotter i tak.

Årstall: 2017

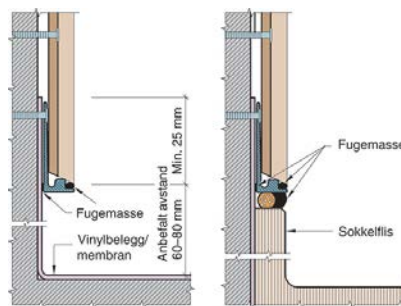
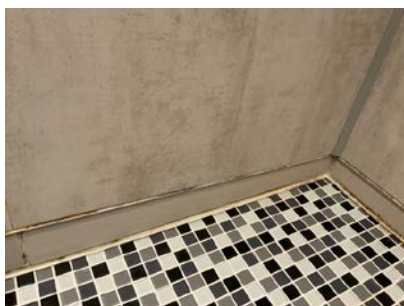
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 45 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

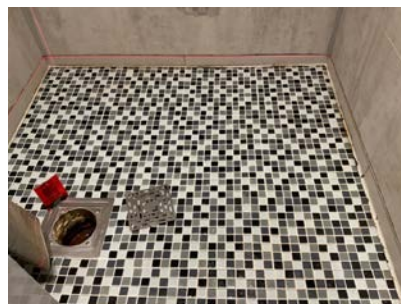
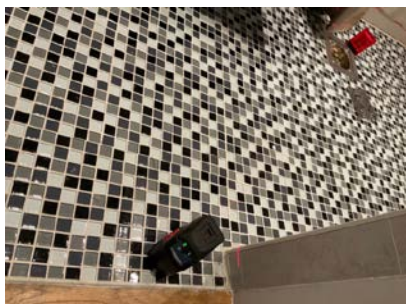
Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.

Tilstandsrapport



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og synlig vanntett sjikt av baderomspanel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fukttinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tilstandsrapport



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin i gang.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UTLEIE LEILEILIGHET > BAD 2,4 M²

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Måleresultat: på overflate søk på motstående mur overflate er ca. 18, mellom 15 til 20 bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, pga murvegger, men utført overflate søk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres undersøkelser evt innhente dokumentasjon på utførelse for å avklare situasjonen. Kan være andre årsaker til forhøyet fuktverdier, fuktopptrekk fra grunn pga eldre byggeskikk og at utslag kan være normalt.



1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeider i våtrommet er utført arbeider selv, uten om el- og rør arbeider

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og Hunton panel i himlingen, med Led-spotter.

Årstall: 2022

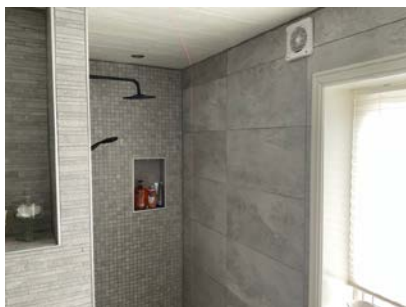
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone.



1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

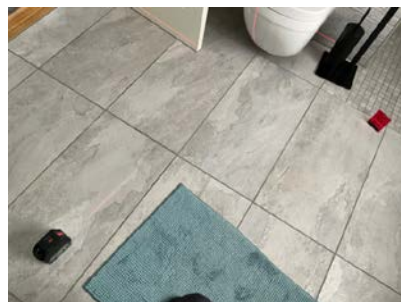
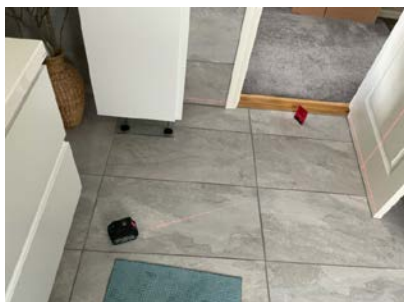
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 7,0 M²

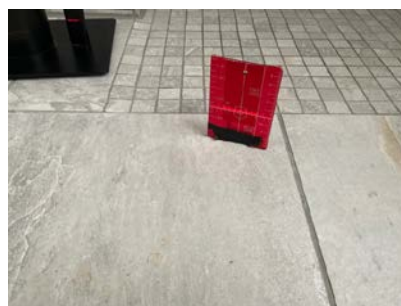
TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

BadeBadet har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, vegg hengt klosett ned rens, og dusjnisje med mosaikk fliser og tak dusj. Innfelte nisjer/detaljer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 1 Ventilasjon

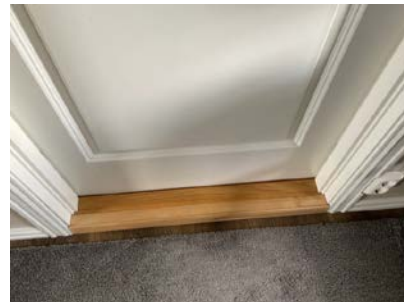
Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 7,0 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i tørrsone i vaskerom uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er < 7, dvs tørt ved vår befaring.



KJØKKEN

UTLEIE LEILELIGHET > KJØKKEN 11,3 M²

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i utleiedel har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

UTLEIE LEILELIGHET > KJØKKEN 11,3 M²

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 63,6 M²

TG 1 Overflater og innredning

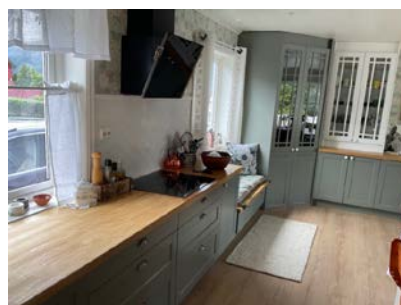
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i h.etg. fra 2022 har Malte malprofilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 63,6 M²

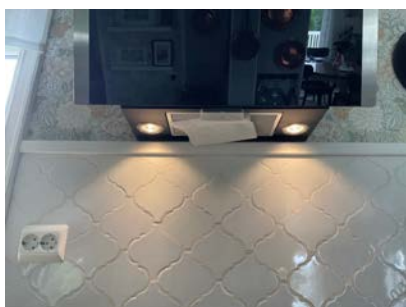
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TOALETROM

UTLEIE LEILEILIGHET > TOALETROM 2,1 M²

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i utleiedel: Laminat på gulv, malt MDF-plate og malt murvegg på vegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UTLEIE LEILEILIGHET > TOALETROM 2,1 M²

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv klosett og servantskap.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

UTLEIE LEILEILIGHET > TOALETTRUM 2,1 M²

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via veggventil, og mangler tilluft.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

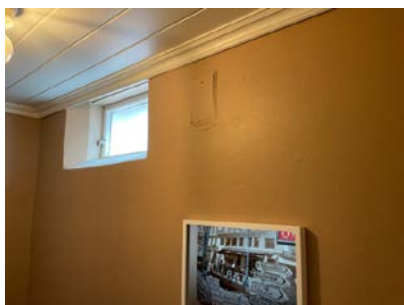
Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > TOALETTRUM M/VASKEMASKIN 3,1 M²

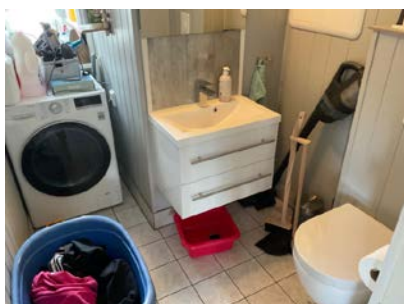
Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc med opplegg for vaskemaskini i h.etg: Flislagt gulv, ikke sluk(på WC er det ikke krav sluk), MDF-plater(ikke våtromsplater, ikke krav om det på WC) på vegg. Dels fra 2017 og 2022.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > TOALETTRUM M/VASKEMASKIN 3,1 M²

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning servant, vegg montert toalett, og opplegg for vaskemaskin, og tørkesnor.

Årstall: 2017

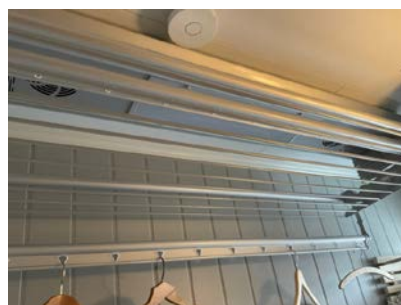
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.



1. ETASJE > TOALETTROM M/VASKEMASKIN 3,1 M²

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, med tilluft kun fra vindu.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning via dør for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

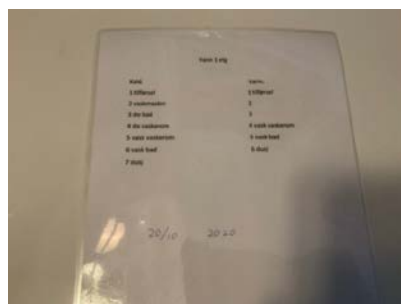
Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

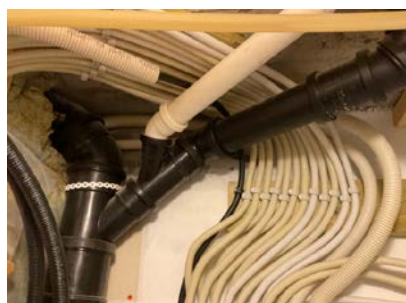
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

TG 1 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Det er mekanisk mini avtrekksventilasjon i uleiedel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-vann varmepumpe. Og ca. 300 liters varmtvannstank ilag med varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, og ca. 300 liters varmtvannstank ilag med varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, fornyet i i 2017 til 2019. Sikringsskap i trapp loft og Automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert den: 24.03.2018. NEK 400: 2018 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon for sikringsskap og fordeler skap i leilighet, datert den 09.01.2020. Tussafiber.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

Ikke påvist godkjent brann-/lydskilte mellom boenheter (egen bod og tidligere kjellertrapp).

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfattes kredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

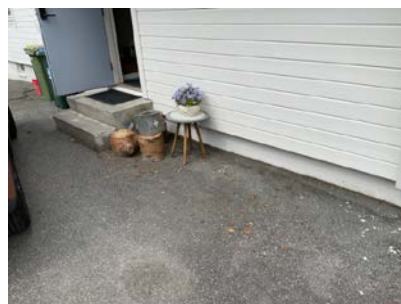
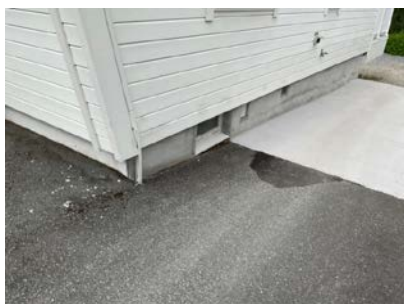
Tomten består av løsmasser, og det er antatt brukt drenerende masser som fuktsikring fra årstall er 1963.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

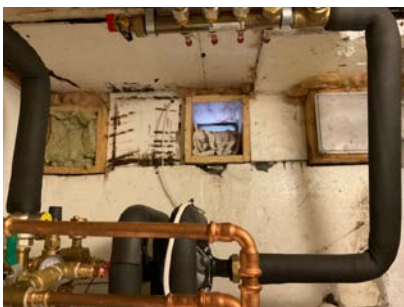
Grunnmuren er utført i betongstein, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmur har dels utildekket flater med isopor/EPS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Isolerte flater med isopor er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Flater med isopor må tildekkes med ubrennbare materialer.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- § 4.1.3 Faresoner
e. 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. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

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

Beskrivelse

Tomteforholdene har avløpsrør av ukjent type fra 1963 med offentlig avløp via private stikkledninger, samt vannledning av ukjent type fra 1963 med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Naboens vedskjul/uthus

Beskrivelse

Tomt er på 990 m², med deler av tomt som bratt skråning ned til nabo med gnr. 29 bnr. 64, der denne nabo har satt opp en enkel bod/uthus på ca. 10 - 12m², inne på takstobjektet grunn.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Isolerte flater med isopor er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Flater med isopor må tildekkes med ubrennbare materialer.

Tilstandsrapport

- § 4.1.3 Faresoner

e. 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. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/195 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Toalettrom, 2 Bod, Lagerrom, Stue/kjøkken, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kårstadvegen 19 ,6103 VOLD 143 m ² 1965 4 sov	09-06-2026	4 250 000	4 500 000		4 500 000	31 469
2 Industrigata 7 ,6100 VOLD 213 m ² 1950 5 sov	04-06-2026	5 850 000	5 500 000		5 500 000	25 822
3 Myravegen 23 ,6100 VOLD 190 m ² 1983 5 sov	28-04-2025	5 300 000	5 900 000		5 900 000	24 583
4 Lægdavegen 23 ,6100 VOLD 212 m ² 1967 4 sov	03-09-2024	5 300 000	5 200 000		5 200 000	24 413
5 Kårstadvegen 21 ,6103 VOLD 186 m ² 1965 5 sov	06-05-2025	5 250 000	5 000 000		5 000 000	23 810
6 Hans Strøm vegen 5 ,6100 VOLD 235 m ² 1955 7 sov	02-09-2025	5 500 000	5 500 000		5 500 000	19 097
7 Anders Vassbotnvegen 4 ,6103 VOLD 278 m ² 1928 7 sov	09-04-2026	4 790 000	5 020 000		5 020 000	18 058
8 Storgata 32 ,6102 VOLD 207 m ² 1951 5 sov	07-04-2025	4 750 000	4 750 000		4 750 000	17 925

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	37 000
Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	8 000
Forsikring stipulert	Kr.	9 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Luft til vann varmepumpe	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 970 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

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

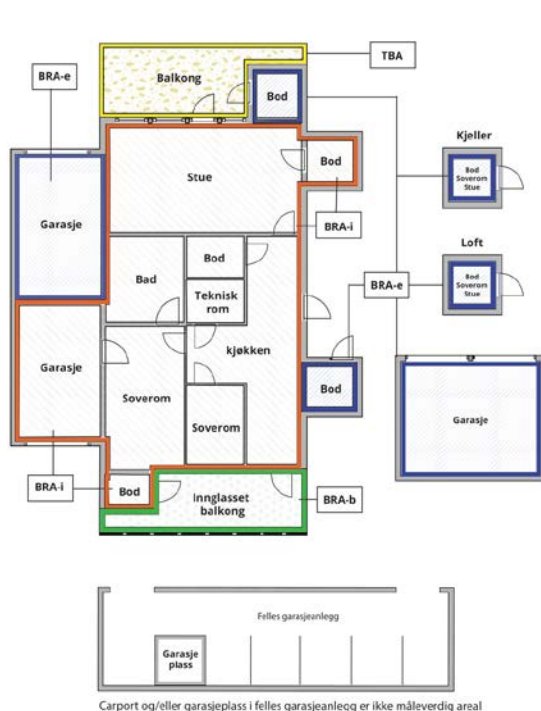
Hva er målverdig areal?

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 målverdig 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Utleie leileilighet	59			59	46		59
Kjeller egendel	17	11		28			28
1. Etasje	83			83	65		83
Loft	36			36		28	64
SUM	195	11			111	28	234
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utleie leileilighet	Vindfang/gang 12,0 m ² , bad 2,4 m ² , kjøkken 11,3 m ² , stue 15,9 m ² , soverom 10,9 m ² , toalettrom 2,1 m ²		
Kjeller egendel	Berederbod 4,6 m ² , lagerrom 10,0 m ²	Utv. bod 11,0 m ²	
1. Etasje	Vindfang m/trapp 7,2 m ² , toalettrom m/vaskemaskin 3,1 m ² , stue/kjøkken 63,6 m ² , bad 7,0 m ²		
Loft	Loftstue m/trapp 28,3 m ² , soverom 16,9 m ² , soverom 15,0 m ²		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modernisert og pusset opp, dels med håndverkere og eget arbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Redusert dagslys på soverom og stue i sokkelleilighet, pga overbygd terrasse. Det er er mindre en 10 % dagslys areal på loftstue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Bjørn Sigve Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	29	12		0	990.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestegata 11

Hjemmelshaver

Lauvstad Ann Kristin, Kristensen Bjørn Sigve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Prestegata på Nedre Rotset i Volda sentrum. Gang avstand til sentrum, skole og barnehage, med nærhet til sykehus og høyskole området, samt Volda stadion, butikk og rekreasjonsområder. Med flott utsikt mot Volda sentrum og fjorden.

Adkomstvei

Stikkvei fra offentlig vei (ca. 50 meter). Stikkveien betjener tre eiendommer. Stikkveien er gruset. Felles ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Elvadalen - Rv 651 m.m., Ikrafttredelsesdato: 28.08.1997, Boliger.

Om tomten

Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Hageanlegg med plener og noe beplantninger. Tomten er inngjerdet mot vei og naboer, eiendommen er større enn hva gjerde avgrenser. Sør vestvendt og solrik tomt. Årlige trafikkdøgn i Elvagata(E39) er antatt til 9200, eller < 10 000, jfr. Statens vegvesen kartdata.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. Eiendommen har iflg. eiendomsregistret status som "tatt i bruk", 1boenhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.06.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	16.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo-rskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.06.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo-rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.06.2026	Plan, snitt og fasader	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	16.06.2026	Jan Norvald Jønsson MNT-Takstingeniør/Byggmester	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

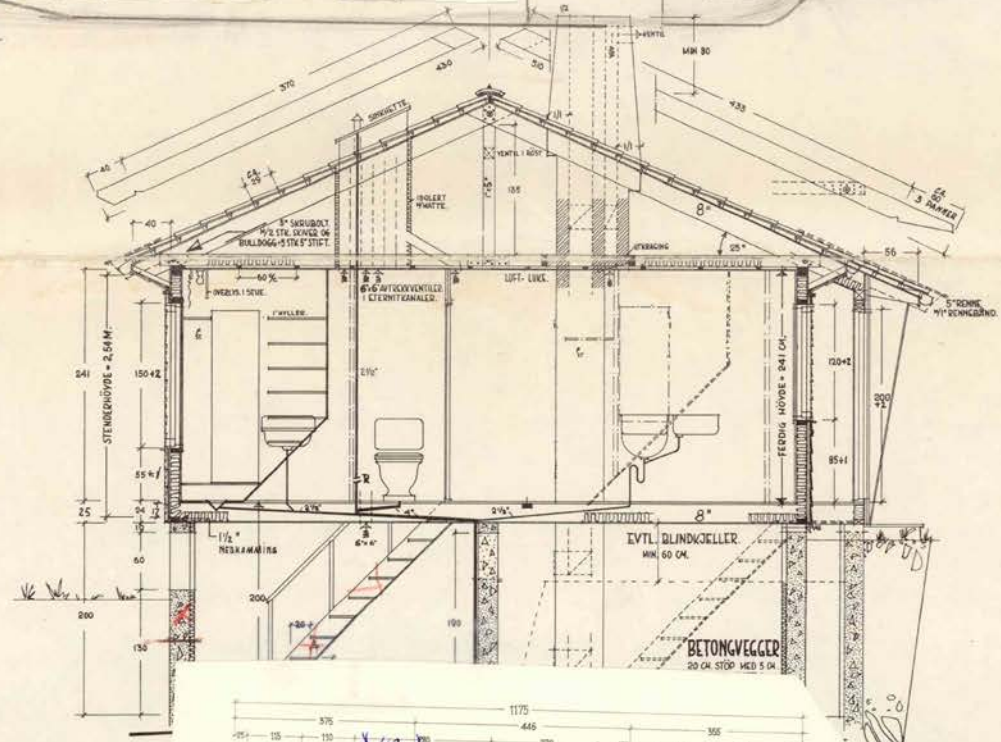
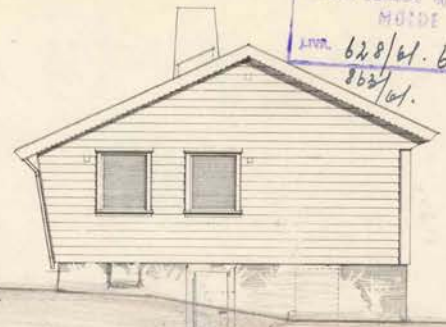
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

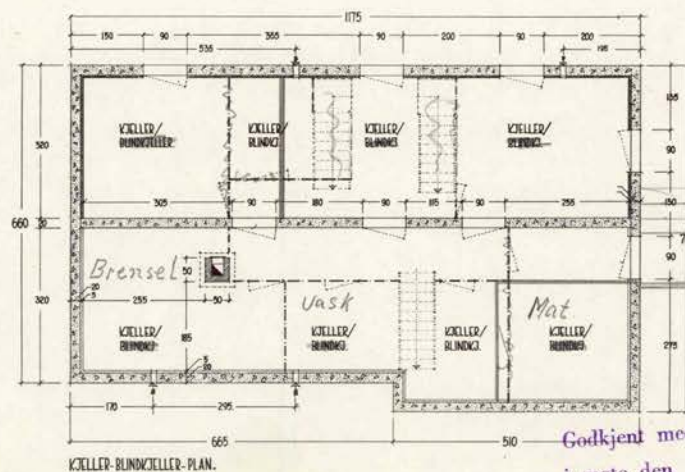
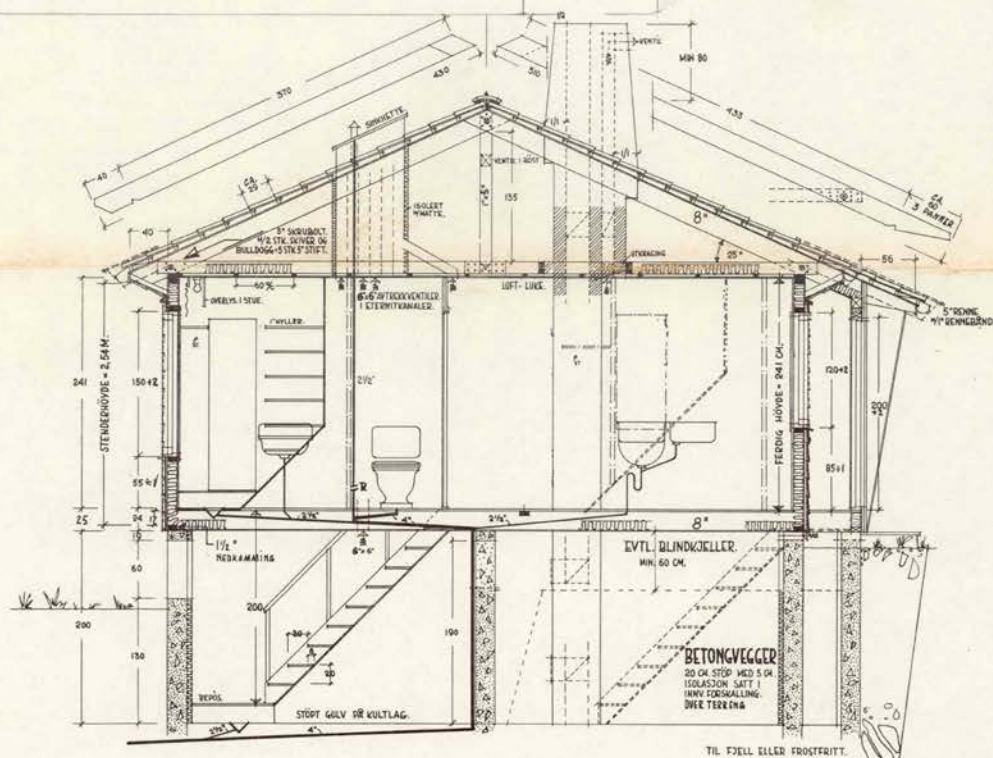
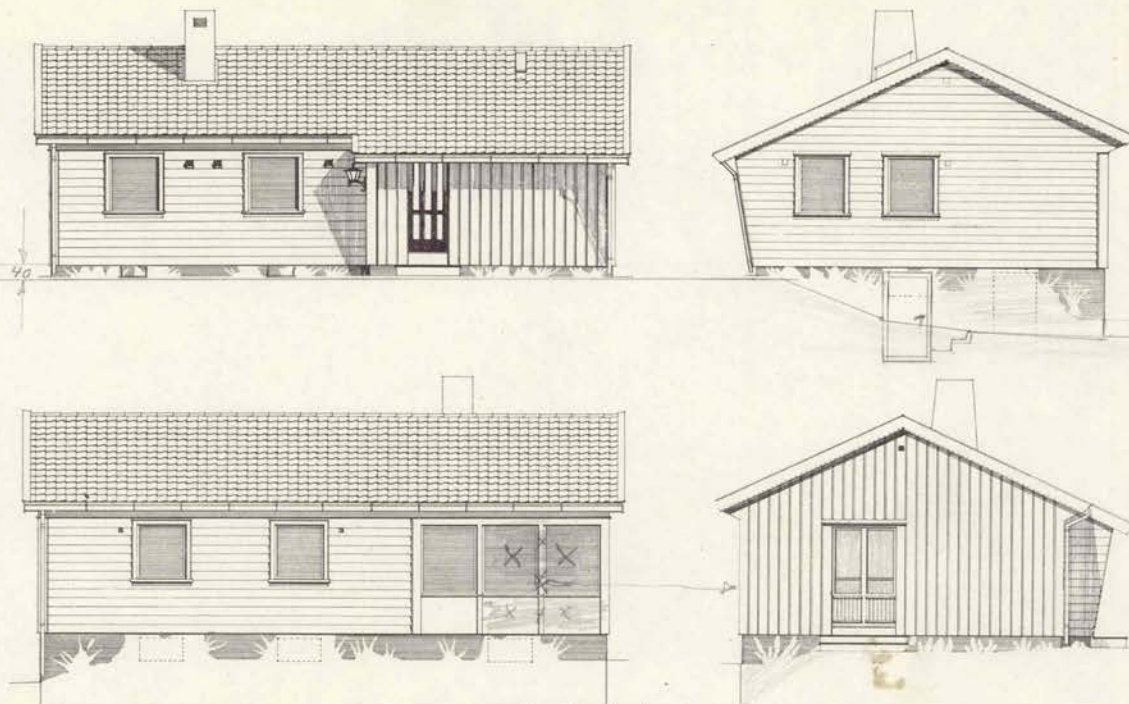
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

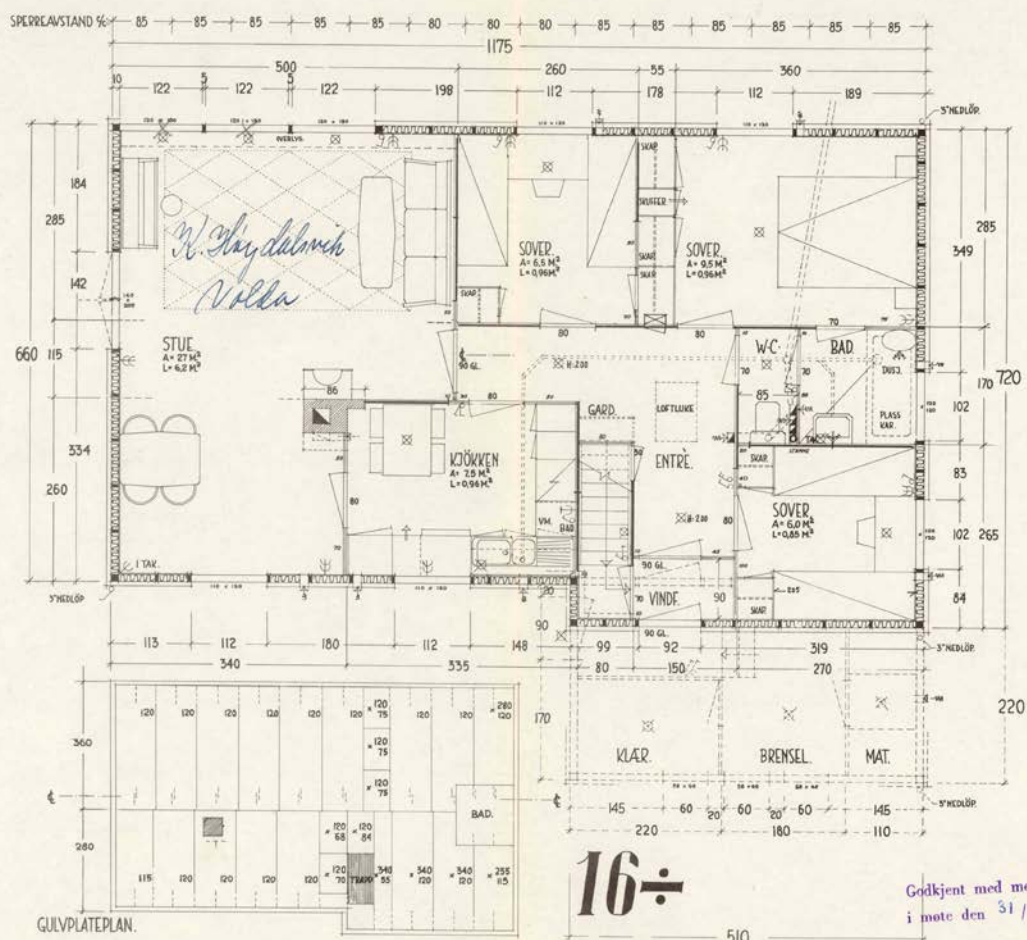
SEKSTEN BYGNINGSRÅDET
 Renshus, Skutumpah 20. Smedestien
 MØDE
 JNR. 62.8/61. 63.8/61.
 862/61.



KJELLER-BLINDJELLER-PLAN.



Godkjent med merknad
i møte den 31/5, sak nr. 84 196/
Volda Bygningråd



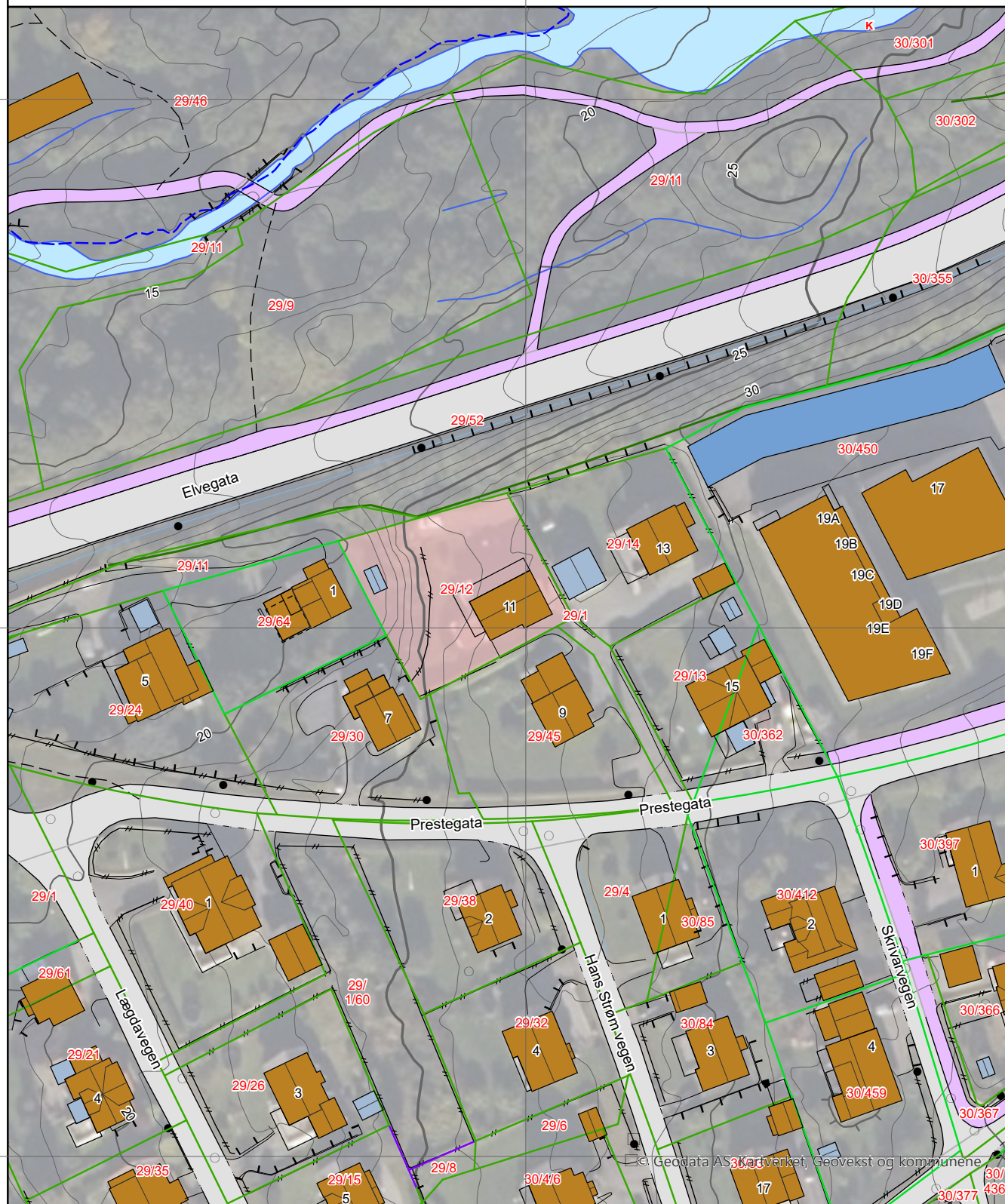
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/29/12/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | ● Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 21.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer

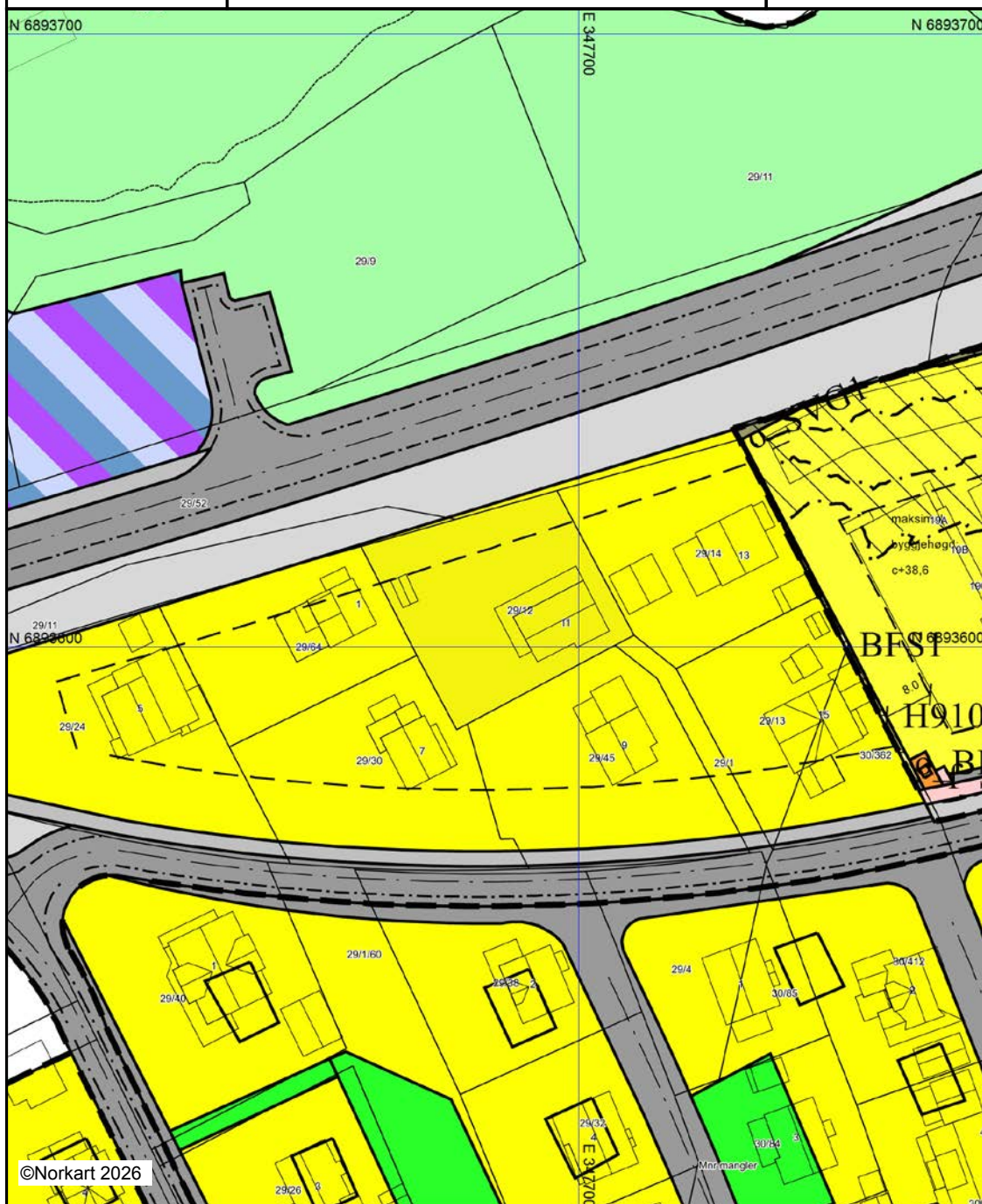


Reguleringsplankart

Eiendom: 29/12
Adresse: Prestegata 11
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

-  Kjørevei
-  Annan veggrunn
-  Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)

-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Energianlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjørevei
-  Gang-/sykkelvei
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 § 12)

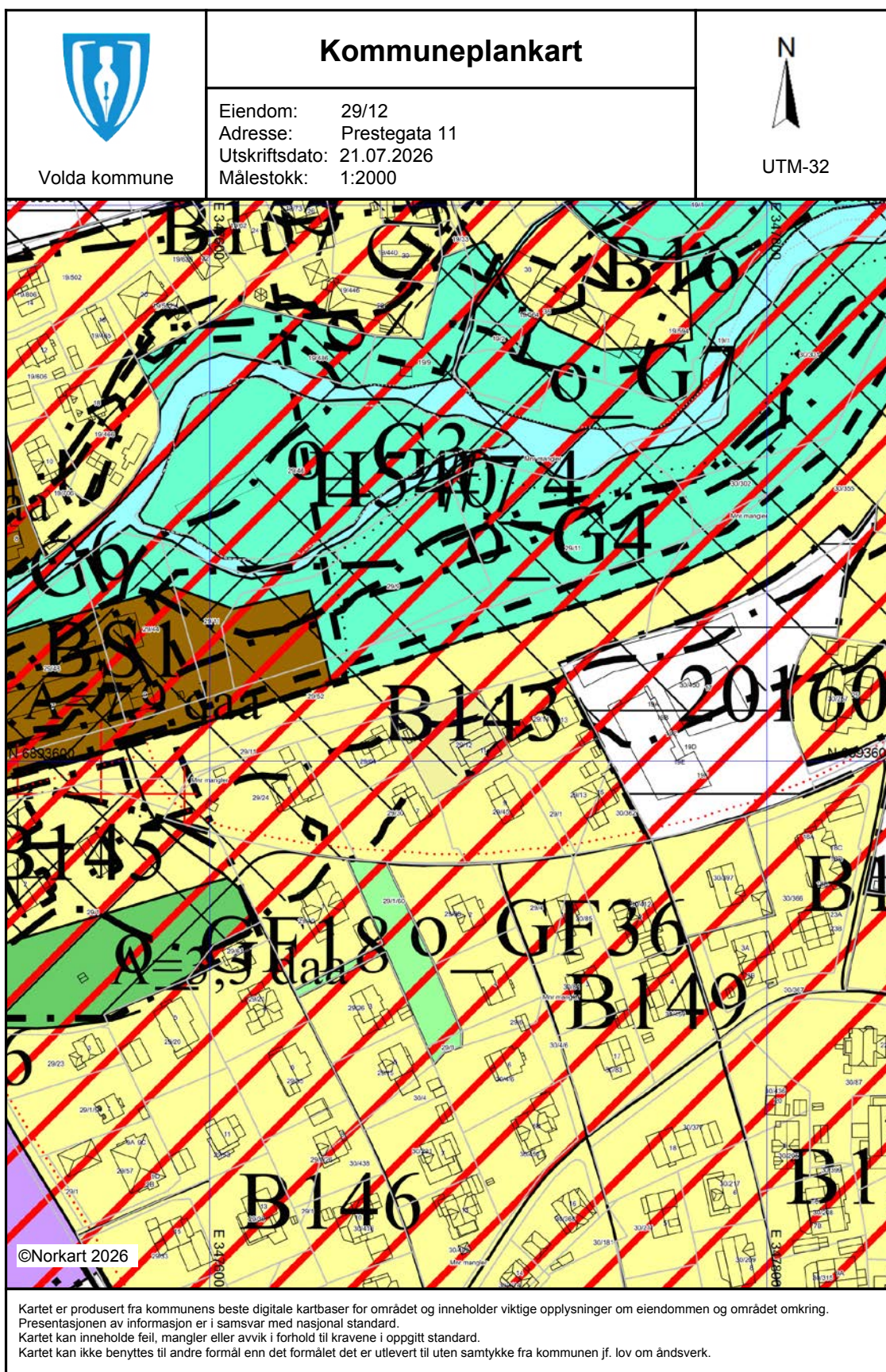
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonengrense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Næringsbygninger - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - novera
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtid

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Blågrøntstruktur - framtidig
-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringsoner
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn grønnsstruktur
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - nover
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtid
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL2008 §11)

-  Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Prestegata 11 - Nabolaget Nedre og øvre Rotset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

🚌 Volda rutebilstasjon	7 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	8 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 14 min 🚶

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.)	12 min 🚶
379 elever, 27 klasser	1 km
Bratteberg skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
180 elever, 12 klasser	2.3 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 🚶
288 elever, 22 klasser	0.8 km
Volda vidaregåande skule	17 min 🚶
490 elever, 19 klasser	1.4 km
Ørsta vidaregåande skule	12 min 🚶
350 elever, 24 klasser	9.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Volda	11 min 🚶
🚗 Volda, Norway	13 min 🚶

«Ligger idyllisk til, med mykje sol, og nært til sentrum. Ligger sentralt til med tanke på sport og friluftaktiviteter»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

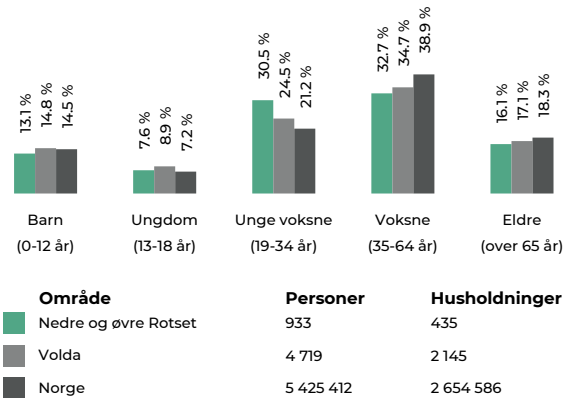
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rotset barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
54 barn	0.6 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 år)	13 min 🚶
29 barn	1.1 km
Trollsletta barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
21 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rotset Volda	4 min 🚶
Coop Mega Volda	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

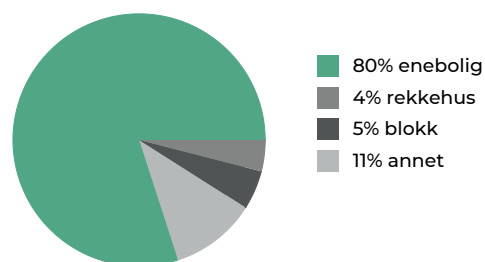
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

🏠 Volda ungdomsskule	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km
🏠 Øyra skule	11 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🏊 Family Sports Club Volda	5 min 🚶
🏊 Sprek365 Volda	6 min 🚶

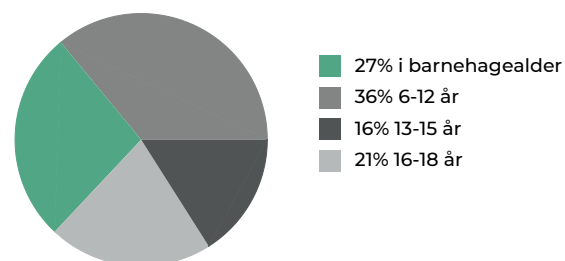
Boligmasse



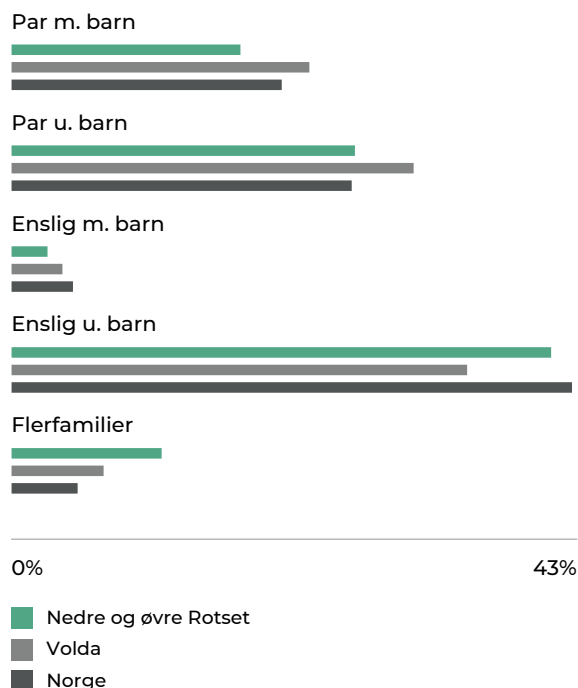
Varer/Tjenester

🛒 Spinneriet	6 min 🚶
🏪 Apotek 1 Volda	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

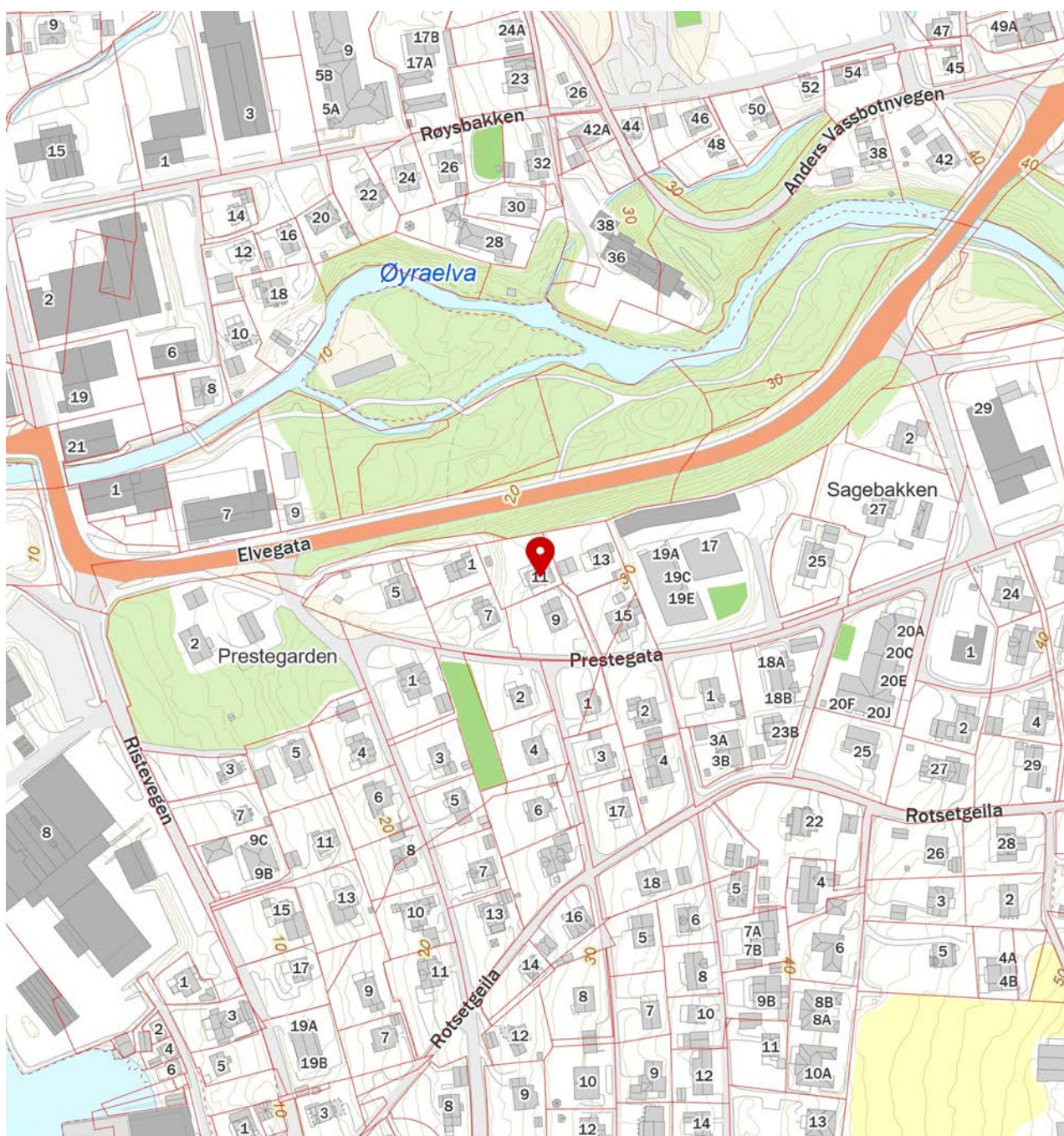
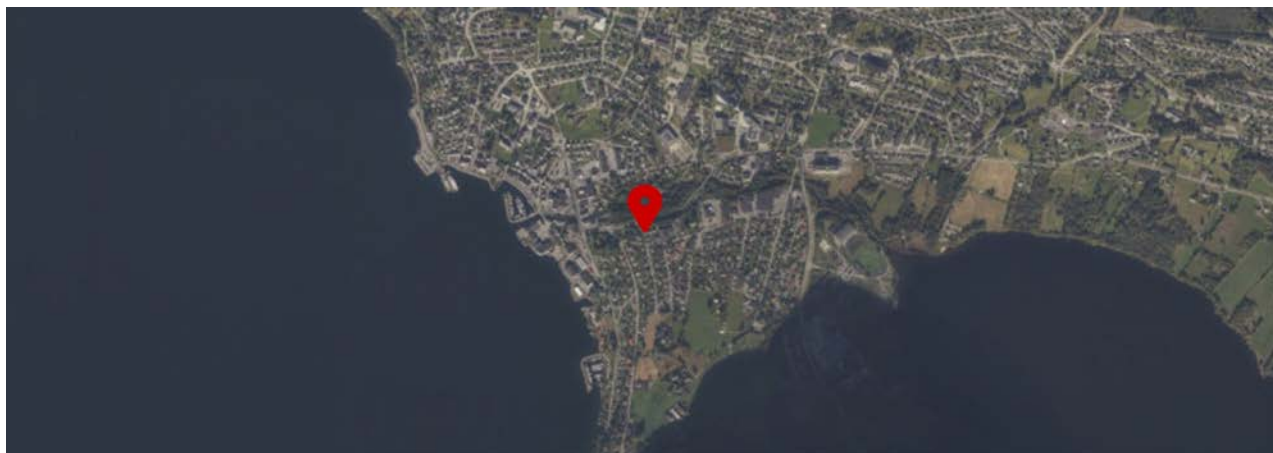


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

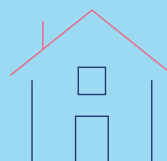
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0098/26

Adresse: Prestegata 11, 6100 VOLDA, gnr. 29, bnr. 12 i
Volda kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.08.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/