

Gjerdsvegen 7

VOLDA

notar



Prisantydning Kr 5 190 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet
BRA-i/BRA Total 256/303 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Gjerdsvegen 7

Enebolig med utleieleilighet | En romslig bolig med dobbelgarasje, pen hage, flott utsikt og gode solforhold | 6 soverom

Adresse	Gjerdsvegen 7 6104 VOLDA
Prisantydning	Kr 5 190 000,-
Omkostninger	Kr 148 740,-
Totalpris	Kr 5 338 740,-
BRA-i/BRA Total	256/303 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1995
Soverom	6
Etasje	3

Velkommen til Gjerdsvegen 7!

Ser du etter en romslig enebolig med dobbelgarasje, utleiedel og ferdig opparbeidet hage? Da bør du sjekke ut denne romslige eneboligen med gode solforhold og flott utsikt. Husk å melde deg på visning.

Boligen har blandt annet seks soverom, en romslig stue med flere soner, en loftsstue, gjestetoalett, baderom og separat vaskerom. I underetasjen er det en godkjent utleiedel med egen inngang (2 boenheter), denne er leiet ut per dags dato og gir en ekstra inntekt.

Nærområde byr på flotte turmuligheter til fjells og skogs, ikke langt unna eiendommen finner du Rotevatnet. Det er gåavstand til barnehage og barneskole og Volda sentrum er en kort tur unna.

Boligen har virtuell vsining i alle etasjer, ta en kikk i dag!
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	37
Vedlegg	41
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Øvre Heltne i Volda kommune. Et etablert område som er barnevennlig og rolig. Fra eiendommen er det gåavstand til barneskole og barnehage. Nærområde byr på flotte turmuligheter både til skogs og ved Vatnet. Det er kort avstand til Volda sentrum som byr på de fleste fasiliteter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA

OPPDRAKSNUMMER

3-0015/26

SELGER

Hilde Foldal

Hans Arne Foldal

MATRIKKE

Gårdsnummer 20, bruksnummer 344, , ideell andel 1/1.
i Volda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har hatt årlig forbruk på:

2023: 16.939 kwh

2024: 18.262 kwh

2025: 16.820 kwh

Det vart kontrollert 23.06.1995, og vart då godkjent uten feil eller mangler. Det ligg ikkje føre dokumentasjon i samband med denne kontrollen.

TOMT

Eiet tomt på 996 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet i forskjellige nivåer. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, trapper, grusa areal, beplantning, bed og plen. I hagen er det både frukttrær og bærbusker. En romslig tomt med enkel tilkomst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.02.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1995

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen er fundamentert på en betonggrunnmur. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda med bærende konstruksjon i tre, dekke av terrassebord og rekkverk i tre. En levegg er kledd med stående bordkledning. Trappen fra parkeringsplassen til inngangsdøren er flislagt, mens trappen ned mot hagen er bygget med kantstein og belegningsstein.

GARASJE

En frittstående garasje er oppført på ringmurer av lecablokker. Veggene er av bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre med undertak/platekledning, og taket er tekket med betongstein. Nedløp og beslag er av sort stål/aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Veggkonstruksjon

- Det er påvist iten lufting i nedre kant av kledning.
- Stikkprøve foretatt på veranda.

Balkongdør

- På befaringsdato viste eier en utbedret råteskade i glasslisten på balkongdøren. Området med råte er skadet og har blitt behandlet med fugemasse.

INNENDIG

Rom Under Terreng

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader

i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I bod i kjeller er det registrert irr på vannrør. Ukjent årsak.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I kald sone i kneloft er det registrert at soillufting er uisolert.

Ventilasjon

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

Varmesentral

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 3: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er registrert en råttent kantbjelke under terrassen.

Videre viser de andre bjelkene tegn på å ha vært utsatt for fukt over lang tid. Treverket er slitt.

- Dekke var snødekt på befaringstidspunktet så det var ikke mulig å kartlegge tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

INNSENDIG

Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke på bad og stue i kjellerleilighet.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

VÅTROM

Loft > Bad loft - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

1. Etasje > Vaskerom - Generell

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

Kjeller > Bad, kjellerleilighet - Generell

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

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

Selger kjøpte boligen i 1995 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt: 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i 2 fliser på bad på loft.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Aasebø & Ulvestad elektrisk, Sentrum Rør montering og rørarbeid.

Beskrivelse: Ny baderomsinnredning loft.

Punkt: 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: 3 små sprekker i grunnmur.

Punkt: 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Var maur i gangen i sokkeletasjen for 10 år

siden. Ingen antydning til maur etter det. Råteskade på et vindu på soverom. Vindu skiftet. Også litt råte på vinduslist i et annet soverom.

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: Aasebø & Ulvestad innstallasjon AS, Volda

Beskrivelse: Montert El bil lader, lys over vask bad loft og kjellerleilighet. Montert div. stikkontakter.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært

Beskrivelse: Skiftet vindu på et soverom. Fjernet mose på tak hus og garasje. Behandlet med Taksitt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkel-leilighet ca. 53 m2

Punkt: 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent når huset var nytt.

Punkt: 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innredet rom i kjeller hovedleilighet. Kabler i gulv lagt av elektriker.

Punkt: 21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: I kjellerleilighet.

Punkt: 21.1. Radonmåling

Svar: Ja

År arbeidet var utført: 2014

Verdi: Under 30

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Var en lekkasje under kjøleskap kjøkken for 15 år siden. Tatt hull i gulv og sjekket av snekker, ingen tegn til sopp eller råte.

Kommentar fra selger: Hus og garasje beiset utvendig etter behov. Lys i ventilator over komfyr virker ikke. Sprekk i sponplate kjøkkeninnredning ved oppvaskmaskin. Gulv gang, kjøkken og stue lagt opp på linoleum På skyvedør mellom kjøkken og stue er det saget av ca. 3 cm nedre del. Enkelte dører inne litt vridd. Hull i gulvbelegget under kjøleskap sokkelleilighet. Stoppekran utvendig er plassert på naboeiendom. Ved veldig kraftig regnvær kan det samles vann på singel mot plen (ikke mot huset) p.g.a. lite fall i terreng. Sokkel kjøkkeninnredning litt skadet, lagt ny foran den originale. Litt skade under benkeplate ved oppvaskmaskin p.g.a. damp. En bjelke ca. 70 cm på altan er råtten. Råteskade på sprosse altandør.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny komfyr boligdel
- Grunnmur malt
- Høytrykk-spylt tak garasje og malt med Taksitt

2024:

- Skiftet innredning bad på loft
- Monterte lampe bad kjellerleilighet + strekte opp strøm til

ny stikkontakt varmeovn på soverom

- Garasje beiset
- Sør, øst og vestvegg hus hus beiset

2023:

- Skiftet vindu på et soverom vestvegg

2022:

- Monterte EI-bil lader i garasje, nytt overbelastningsvern + strekte ledninger og monterte 2 stikkontakter stue

2020:

- Ny varmtvannsbereder boligdel
- Nordvegg beiset

2019:

- Nytt toalett kjellerleilighet

2018:

- Oppvaskmaskin kjellerleilighet innstallert

2017:

- Høytrykk-spylt tak på hus og malt med Taksitt

2015:

- Laminat på gulv stue og kjøkken
- Ny varmtvannsbereder kjellerleilighet

2014:

- Laminat gang

2013:

- Nytt duskabinett kjellerleilighet

2005:

- Monterte varmepumpe

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Reguleringsplan for Heltne/Bratteberg datert 13.02.1979 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 996 m²

Formål frittliggende småhusbebyggelse

BRUKSLØYVE FOR BUSTADHUS I GJERDSVEGEN 7.

Areal for open småhusbebyggelse (merka med B)

§ 5.

a. Husa skal ikkje oppførast i meir enn 1 høgd. Høgd til raft skal ikkje vere over 3,5 m. Høgd til raft vert målt som i § 4 pkt. b. Husa skal ha saltak. Takvinkel, møneretning og taktekking skal godkjennast av bygningsrådet som kan kreve at bygningar i same gruppe eller langs same vegstreking skal ha lik takvinkel.

b. Der terrenget ligg til rette for det, eller omsynet til omliggande busetnad tilseier det, kan bygningsrådet gi høve til oppføring av hus i 1½ etasje eller hus i ein sokkeletasje. Høgd til raft på sokkelsida skal ikkje vere over 6,0 m.

Elles gjeld høgd til raft som i pkt. a.

c. Det skal settast av plass til parkering av min. 1 bil pr. husvære, 0,5 pr. hybel og 0,25 pr. husvære og hybel for gjestar. Eigedomar som er tilknytta felles gardsplass skal ha desse anlegga der. Elles skal dei settast av på eigen grunn. d. Der garasjer skal ligge i tilknytning til hovudhuset, skal dei byggast som tilbygg eller del av huset. Av estetiske omsyn kan bygningsrådet i særlege høve tillate frittstående garasjer.

e. Garasjer skal, der byggegrensene ikkje kan følgjast av terrengmessige omsyn, plasserast minst 5 m innafor gatelina når innkøyring skjer på tvers av vegen. Skjer innkøyring parallelt med vegen, skal garasjen stå minst 3 m innafor gatelina, og det skal vere plass til oppstilling av bil framfor garasjen.

f. Fellesareal skal opparbeidast der dei er vist i planen. Felles friområde skal nyttast til leikeområde m.v. På felles gardsplass skal dei eigedomar som soknar til slike, ha garasje og biloppstillingsplassar. Kartet syner kva eigedomar som eig desse areal; eigedomar med tilhøyrande fellesareal er merka med same bokstav.

g. Der det ikkje er vist noko anna på kartet, er utnyttingsgraden i desse områda sett til $U=0,1$. Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal, a/A , skal på tomtene ikkje overstige $1/5$, der det ikkje er vist noko anna på kartet.

Kommuneplankart

Delareal 423 m²

KPHensynsonenavn H310_S3

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 996 m²

BestemmelseOmrådenavn #15

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplan for Volda kommune, sist revidert 16.03.2022, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer varmepumpe og vedovner i både kjellerleiligheten og stuen i 1. etasje. Elektriske varmekabler er installert på badet i loftsetasjen.

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 i garasje og på gruset oppstillingsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål. Utleiedel er per dags dato leiet ut. Avtalen følger boligen. Den nye eieren trer inn i den eksisterende leieavtalen med samme rettigheter og plikter som den forrige eieren. Kjøper kan si opp dersom vedkommende skal bruke leiligheten selv. Saklig grunn er påkrevd. 2 mnd oppsigelsestid.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt bruksløyve datert 29.06.1995

BRUKSLØYVE FOR BUSTADHUS I GJERDSVEGEN 7.

Det er foreteke synfaring på ovannemnde bygg og bruksløyve kan gjevast med følgjande merknader:

1. Målsett skisse over plassering av vatn- og kloakkledningar må innsendast til teknisk etat.
2. Utvendig mur må pussast ferdig.
3. Dør frå vaskerom til bygd veranda på austsida av huset må forsvarleg stengast inntil terrenget er oppfylt eller trapp montert.
4. Eventuell omn/ eldstad må monterast i samsvar med vegleing frå leverandør og elles stette krava byggforskriftene (BF) kap. 49.
5. Husvætet i sokkeletasjen må ha brannsløkkingsutstyr anten i form av brannsløkkingsapparat eller ved slange som rekk alle rom. Jf BF kap. 31:4.
6. Snøfangarar må monterast der snø eller is frå bygninga sitt tak kan rase ned mot område med ferdsel. Jf BF kap. 43:12 og NBI byggedetaljblad A 525.931.

Ovannemnde arbeid nemnde i pkt. 3 og 5 må utførast straks. Det øvrige arbeidet må vere utført innan 01.09.95. Bygget vart plassert på tomte den 04.10.94, og er oppført i samsvar med godkjend teikning utan endringar.

LOVLIGHETER:

Inntegnet bod i kjeller har annen utforming enn den som er inntegnet. Deler av bod er omgjort til gang, og deler av gang er omgjort til bod. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre er soverom og deler av gang omgjort til kjellerstue. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig endring.

RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i kjeller i 2014.

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

Boligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller med baderom/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang/entre og bod i leiligheten. Gang, bod og soverom/kjellerstue i hovedenheten

Hovedetasje med hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, gang og vaskerom

Loft med loftstue, baderom og 4 soverom

Uteområde med veranda

Garasje med garasjeloft

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjeller:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad loft:

Flislagt baderom fra 1995 med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant med underskap og speilskap, toalett, og badekar med dusj og dusjforheng. Det er elektrisk styrt vifte. Innredningen ble skiftet i 2024.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom fra 1995 med våtromsbelegg på gulv,

våtromstapet på vegger og hvite himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål med blandebatteri, vaskemaskin og en hylle montert på vegg.

Bad kjellerleilighet:

Bad fra 1995 med belegg på gulv, baderomstapet på vegger og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har vinyl-/linoleumsbelegg på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med toalett og vegghengt servant med speil over.

OVERFLATER

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.

Himling: Malte plater og trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken tilhørende boligen er på 200 liter fra 2020 og er plassert i bod i kjeller. Det er en egen varmtvannstank for leiligheten i kjeller på ca. 120 liter fra 2015.

- Sentralstøvsuger, selger opplyser: Sentralstøvsuger er ikke komplett. Hakk i munnstykke på slange, skaft og munnstykke mangler.

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, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 256 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 35 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m² Badetrom/vasketrom, stue/kjøkken, soverom, entre/gang og bod i leilighet. Soverom, bod og gang i hoveddelen

1. etasje

BRA-i: 96 m² Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, gang og vasketrom

2. etasje

BRA-i: 70 m² Loftstue, badetrom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 6 m² Garasjeloft

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Inntegnet bod i kjeller har annen utforming enn den som er inntegnet. Deler av bod er omgjort til gang, og deler av gang er omgjort til bod. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre er soverom og deler av gang omgjort til kjellerstue. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig endring.

GARASJE

Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 190 000,-

VERDITAKST

Kr 5 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 666,- 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. 10.120,- for 2 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 15 918,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 4 terminer iflg.

opplysninger fra Volda kommune

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 807 750,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 231 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 5 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 129 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 148 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 338 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1577/20/344:

27.11.1981 - Dokumentnr: 5856 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

- Eier av bruket har gjerdeplikt hvis kommunen ønsker det.
- Kommunen har rett til å anlegge vegskråning inn på eiendommen.
- Kommunen har rett til å legge, vedlikeholde og skifte ledningsnett for strøm, vann og kloakk på eiendommen. Hvis naboer trenger det har dem rett til å knytte seg på anlegg. Det er eier av bruket som har ansvar for privateledninger på eiendommen frem til koblingspunkt i grense.
- Hvis kommunen trenger mer areal for veg, skal det legges til grunn dagens kvadratmeterpris.

15.04.1980 - Dokumentnr: 1934 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:20 Bnr:326

01.01.2020 - Dokumentnr: 1235847 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1519 Gnr:20 Bnr:344

GRUNNBOKSDATO

23.03.2026

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

26.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Digital markeds pakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

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.

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.

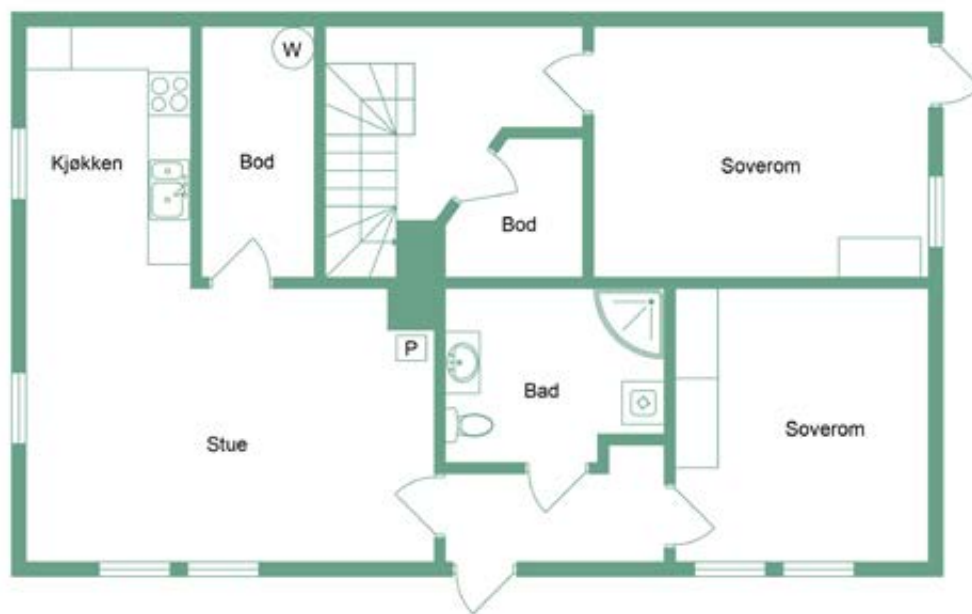
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 - U-etasje



notar

Gjerdsvegen 7

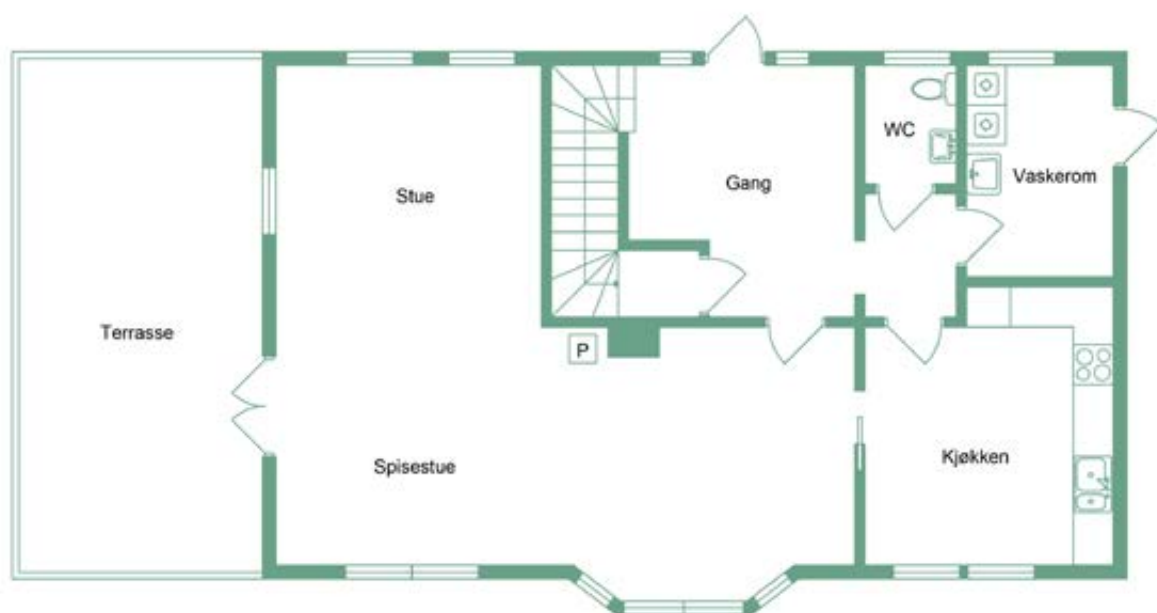
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Første etasje



notar

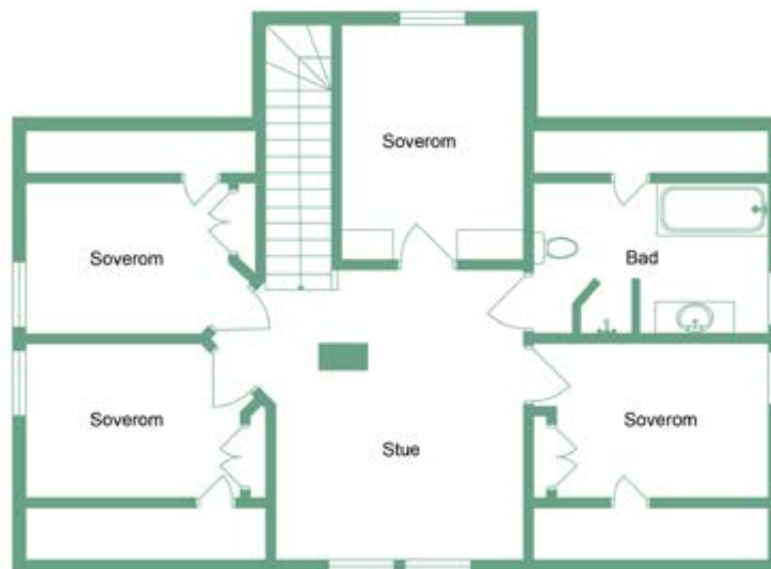
Gjerdsvegen 7

1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Andre etasje



notar

Gjerdsvegen 7

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GJERDSVEGEN 7

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- 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

 Gjerdsvegen 7 , 6104 VOLDA

 VOLDA kommune

 gnr. 20, bnr. 344

Markedsverdi

5 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21643-1225

Eiendomsverdi ref nr: YS7622

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel i Volda. Det er oppført en dobbel garasje på tomten. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, men har noen aldersrelaterte avvik som tekniske installasjoner og våtrom.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg kledd med stående bordkledning mot nord.

Trapp fra parkeringsplass mot inngangsdør er flislagt. Trapp ned mot hage er oppført i kantstein og belegningsstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er montert vedovn i kjellerleilighet og i stue i 1. etasje.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 vekt%.(Vått treverk)

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Bad fra 1995. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet er flislagt med keramiske fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene er flislagt. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smoremembrean med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant med underskap og speilskap. Det er badekar med dusj og dusjforheng, samt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Innredning skiftet i 2024.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

Vaskerom

Vaskerom fra 1995. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Veggene har våtromstapet. Taket har hvite himlingsplater. Gulvet har våtromsbelegg Det er sluk i gulvet. Rommet har utslagsvask i stål med blandebeholder. Det er vaskemaskin. Hylle montert på vegg for oppbevaring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

Bad, Kjellerleilighet

Bad fra 1995, Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Gulvet har belegg . Det er plastsluk. Veggene har badromstapet. Taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinyl-/linoleumsbelegg. Rommet har toalett og vegghengt servant med speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken tilhørende boligen er på 200 liter fra 2020.

Denne er plassert i bod i kjeller.

Det er egen varmtvannstank for leilighet i kjeller på ca 120 liter fra 2015.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Egent sikringsskap for leilighet i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1995.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen er skrående.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i kjeller i 2014.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	303 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m ²
Totalpris	5 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Inntegnet bod i kjeller har annen utforming enn den som er inntegnet. Deler av bod er omgjort til gang, og deler av gang er omgjort til bod. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

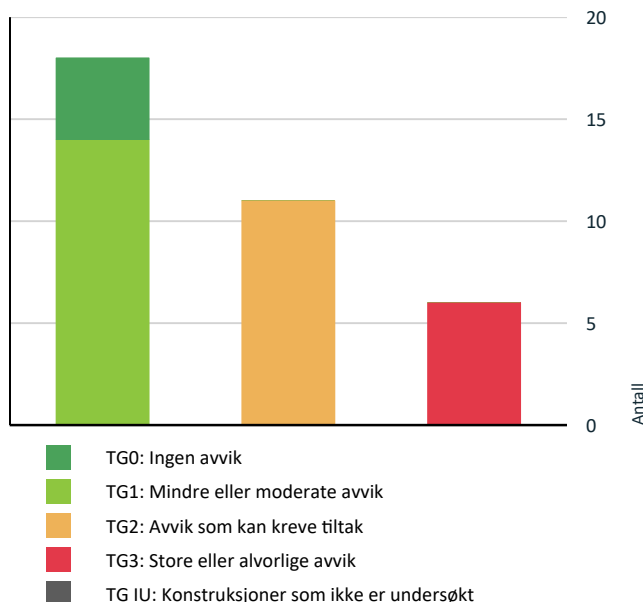
Videre er soverom og deler av gang omgjort til kjellerstue. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig endring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

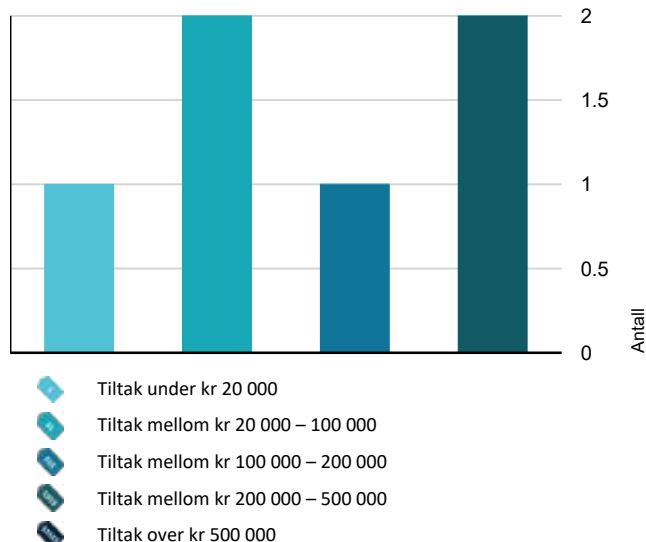
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft > Bad loft > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Bad, Kjellerleilighet > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Vi gjør oppmerksom på at det er egen energiattest for leilighet i kjeller. Energikarakter for kjellerleilighet er gul D. Begge energiattester er vedlagt tilstandsrapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

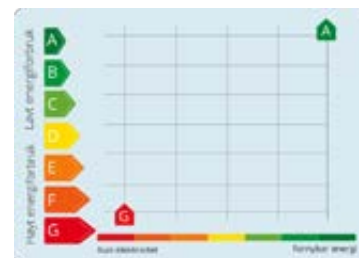
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1995

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Våtrom har fått TG 3 grunnet alder. Videre fremstår bygget jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Laminat på gulv stue og kjøkken
2005	Monterte varmepumpe
2013	Nytt duskabinett kjellerleilighet
2014	Laminat gang
2015	Ny varmtvannsbereder kjellerleilighet
2017	Høytrykk-spylt tak på hus og malt med Taksitt
2018	Oppvaskmaskin kjellerleilighet innstallert
2019	Nytt toalett kjellerleilighet
2020	Ny varmtvannsbereder boligdel
2020	Nordvegg beiset
2022	Monterte El-bil lader i garasje, nytt overbelastningsvern + strekte ledninger og monterte 2 stikkontakter stue
2023	Skiftet vindu på et soverom vestvegg
2024	Garasje beiset
2024	Skiftet innredning bad på loft
2024	Monterte lampe bad kjellerleilighet + strekte opp strøm til ny stikkontakt varmeovn på soverom
2024	Sør, øst og vestvegg hus hus beiset
2025	Grunnmur malt
2025	Ny komfyr boligdel
2025	Høytrykk-spylt tak garasje og malt med Taksitt

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 3: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2: Overvåk tilstanden på nedløp, renner og beslag regelmessig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3: Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Kostnadsestimat omfatter utbedring av punkt gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist iten lufting i nedre kant av kledning. Stikkprøve foretatt på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befæringsdato viste eier en utbedret råteskade i glasslisten på balkongdøren. Området med råte er skadet og har blitt behandlet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Området med tidligere råteskade bør følges opp og eventuelt utbedres ytterligere dersom det oppdages ny skade.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg kledd med stående bordkledning mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en råttent kantbjelke under terrassen. Videre viser de andre bjelkene tegn på å ha vært utsatt for fukt over lang tid. Treverket er slitt.

Dekke var snødekt på befaringstidspunktet så det var ikke mulig å kartlegge tilstand på dette. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råttent kantbjelke bør skiftes ut, og øvrige bjelker bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for redusert bæreevne og ytterligere skade på konstruksjonen, noe som kan medføre fare for personsikkerhet og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktig treverk



Råteskadet kantbjelke. Råten er fjernet av eier for å bremse utvikling av råte.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra parkeringsplass mot inngangsdør er flislagt. Trapp ned mot hage er oppført i kantstein og belegningsstein.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to-løps elementpipe og vedovn. Det er montert vedovn i kjellerleilighet og i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke på bad og stue i kjellerleilighet.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må umiddelbart fjernes eller beskyttes brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, samt monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for brann ved bruk av ildstedet og under feiing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ildsted og sotluke i stue i kjellerleilighet.



sotluke på bad i kjellerleilighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 vekt%. (Vått treverk)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1995. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet er flislagt med keramiske fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene er flislagt. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smoremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant med underskap og speilskap. Det er badekar med dusj og dusjforheng, samt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Innredning skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1995. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Veggene har våtromstapet. Taket har hvite himlingsplater. Gulvet har våtromsbelegg. Det er sluk i gulvet. Rommet har utslagsvask i stål med blandebatteri. Det er vaskemaskin. Hylle montert på vegg for oppbevaring.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

KJELLER > BAD, KJELLERLEILIGHET

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1995, Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Gulvet har belegget. Det er plastsluk. Veggene har badromstapet. Taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt grunnet alder på bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD, KJELLERLEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt% (Tørt treverk).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN, KJELLERLEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

KJELLER > STUE/KJØKKEN, KJELLERLEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinyl-/linoleumsbelegg. Rommet har toalett og vegghengt servant med speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I bod i kjeller er det registrert irr på vannrør. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak må utføres for å utbedre irrdannelser på vannrør, da dette kan medføre økt risiko for lekkasje og vannskader.

Ved oppgradering av våtrom anbefales det å skifte ut eldre rør, selv om det ikke er påvist funksjonssvikt, for å redusere risikoen for plutselige skader som følge av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I kald sone i kneloft er det registret at soillufting er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å isolere soilluftingen i kald sone på kneloft for å hindre kondens og fuktskader.

Videre bør det påregnes at avløpsrørene nærmer seg slutten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer eller andre skader. Regelmessig kontroll og vurdering av utskiftning bør vurderes for å unngå uforutsette skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken tilhørende boligen er på 200 liter fra 2020. Denne er plassert i bod i kjeller. Det er egen varmtvannstank for leilighet i kjeller på ca 120 liter fra 2015.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Egent sikringsskap for leilighet i kjeller.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1995

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder er det anbefalt med utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrående.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler rekkverk på deler av balkongen ved vaskerommet. Det er ikke montert rekkverk i de utvendige trappene.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk der det mangler på balkong ved vaskerommet samt i de utvendige trappene for å ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lager.

Byggeår

1996

Kommentar**Standard**

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje som er oppført med ringmurer av betong. Biloppstillingsplassene i garasjen er opparbeidet med singel. Rest gulv er av plasstøpt betong. Vegger er utført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Garasjen har to leddporter i front og vinduer i sidevegg. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre med synlige forbindelser og undertak/platekledning mot takflaten. Taktekking av betongstein. Nedløp og beslag av sort stål/aluminum. Det etablert loftsareal med trebjelkelag og golvplater. tilkomst til loft via stige. I garasje er det etablert elbillader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/256 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, 2 Bad, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Gang, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

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

5 550 000

Konklusjon markedsverdi

5 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lisjenakkvegen 4 ,6103 VOLDA 198 m² 1975 4 sov	04-03-2024	5 000 000	5 110 000		5 110 000	29 034
2 Furebakken 8 ,6103 VOLDA 191 m² 1972 4 sov	23-04-2024	5 050 000	5 270 000		5 270 000	27 592
3 Einebakken 18 ,6103 VOLDA 194 m² 1974 4 sov	27-10-2024	4 600 000	4 700 000		4 700 000	23 500
4 Bøgardsvegen 31 ,6104 VOLDA 219 m² 1993 5 sov	04-02-2026	5 300 000	5 000 000		5 000 000	22 831
5 Granlida 21 ,6103 VOLDA 195 m² 1975 3 sov	20-08-2025	4 600 000	4 450 000		4 450 000	22 475
6 Bjørnevegen 1 ,6104 VOLDA 228 m² 1994 6 sov	19-10-2022	4 950 000	5 050 000		5 050 000	22 149
7 Raudemyrvegen 14 ,6103 VOLDA 218 m² 1974 0 sov	05-09-2023	4 200 000	4 550 000		4 550 000	20 872
8 Bøgardsvegen 9 ,6104 VOLDA 141 m² 1987 5 sov	17-07-2025	4 200 000	4 300 000		4 300 000	20 773
9 Einebakken 18 ,6103 VOLDA 194 m² 1974 4 sov	15-03-2023	4 250 000	3 900 000		3 900 000	19 500
10 Vikebygdvegen 71 ,6104 VOLDA 229 m² 1970 6 sov	09-05-2022	4 250 000	4 350 000		4 350 000	18 996

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 550 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

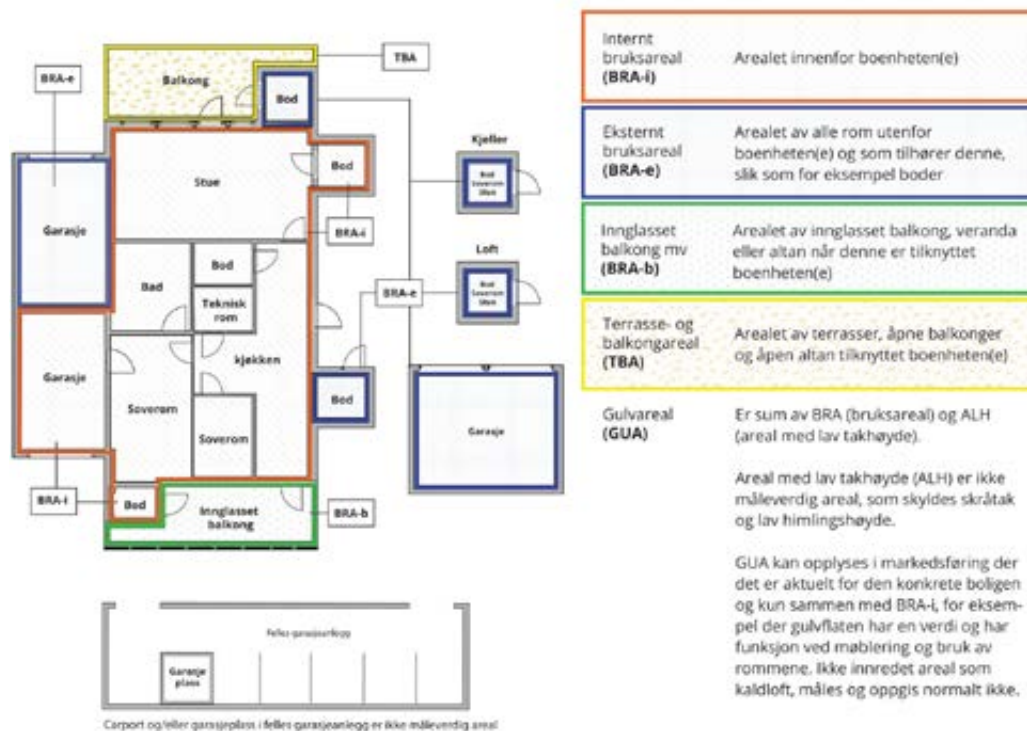
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	70			70	35		70
1. Etasje	96			96		11	107
Kjeller	90			90			90
SUM	256				35	11	267
SUM BRA	256						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad loft		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, bod, vaskerom		
Kjeller	Bad, kjellerleilighet, stue/kjøkken, kjellerleilighet, soverom, bod, bod 2, gang, gang 2, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet bod i kjeller har annen utforming enn den som er inntegnet. Deler av bod er omgjort til gang, og deler av gang er omgjort til bod. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre er soverom og deler av gang omgjort til kjellerstue. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

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)				
Etasje		41		41			41
Loft		6		6		24	30
SUM		47				24	71
SUM BRA	47						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Hans Arne Foldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	344		0	995.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjerdsvegen 7

Hjemmelshaver

Foldal Hans Arne, Foldal Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Volda. Boligen er sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med belegningsstein, beplantning og plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest bolig		Utarbeidet av Takstmann.	Gjennomgått		Nei
Energiattest kjellerleilighet		Utarbeidet av Takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	19.03.2026	
4	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS7622>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272333

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

10216745

Gårdsnummer

20

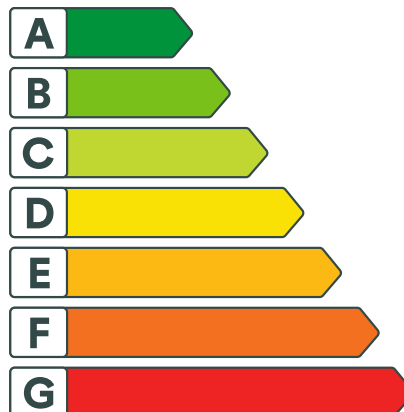
Bruksnummer

344

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

212,0 m²

Oppvarmet bruksareal

212,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

165,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

166,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 322 kWh



Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Adresse

Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272336

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

10216745

Gårdsnummer

20

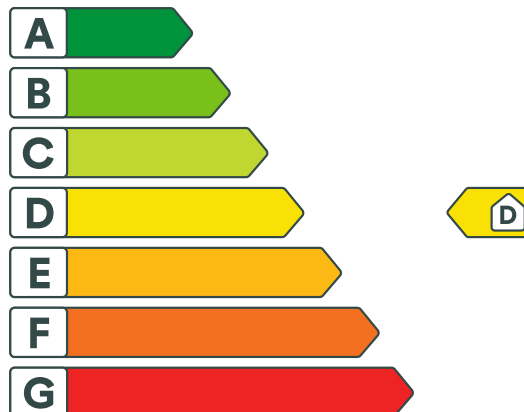
Bruksnummer

344

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,30 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

261,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 366 kWh



Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0015/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Arne Foldal	Hilde Foldal

Gateadresse	
Gjerdsvegen 7	
Poststed	Postnr
VOLDA	6104

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i 2 fliser på bad på loft.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny baderomsinnredning loft.

Arbeid utført av

Aasebø & Ulvestad innstallasjon AS, Volda elektrisk Sentrum Rør montering rørarbeid.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 små sprekker i grunnmur.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var maur i gangen i sokkeletasjen for 10 år siden. Ingen antydning til maur etter det. Råteskade på et vindu på soverom. Vindu skiftet. Også litt råde på vinduslist i et annet soverom.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert EI bil lader, lys over vask bad loft og kjellerleilighet. Montert div. stikkontakter.

Arbeid utført av

Aasebø & Ulvestad innstallasjon AS, Volda

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vindu på et soverom. Fjernet mose på tak hus og garasje. Behandlet med Taksitt.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkel-leilighet ca. 53 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent når huset var nytt.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet rom i kjeller hovedleilighet. Kabler i gulv lagt av elektriker.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjellerleilighet.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Under 30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var en lekkasje under kjøleskap kjøkken for 15 år siden. Tatt hull i gulv og sjekket av byggmester Johnny Kvamme, ingen tegn til sopp eller råte.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Hus og garasje beiset utvendig etter behov. Lys i ventilator over komfyr virker ikke. Sprekk i sponplate kjøkkeninnredning ved oppvaskmaskin. Gulv gang, kjøkken og stue lagt opp på linoleum På skyvedør mellom kjøkken og stue er det saget av ca. 3 cm nedre del. Enkelte dører inne litt vridd. Hull i gulvbelegget under kjøleskap sokkelleilighet. Stoppekran utvendig er plassert på naboeiendom. Ved veldig kraftig regnvær kan det samles vann på singel mot plen (ikke mot huset) p.g.a. lite fall i terreng. Sokkel kjøkkeninnredning litt skadet, lagt ny foran den originale. Litt skade under benkeplate ved oppvaskmaskin p.g.a. damp. En bjelke ca. 70 cm på altan er råttten. Råteskade på sprosse altandør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Arne Foldal	d678bf0d8d0a90aa7b6e f7ed825457b382a1ce22	25.03.2026 18:11:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Foldal	4c3a67fa08db18a8e7ca17 6f09f9793e1a8f4e42	25.03.2026 18:13:53 UTC	Signer authenticated by One time code

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

[illegible]



BOLIG TIL		HILSE OG HANS ARNE FOLDAL	
FARADER		URAVEZEN, VOLGA	
		BLOCK WAYNE BLOCK WAYNE AS	
BLOCK WAYNE AS BLOCK WAYNE AS		BLOCK WAYNE AS BLOCK WAYNE AS	



08.10 20.01.2014

2.6.18
60/34

STUEN	100 m²
1. ETASJE	200 m²
2. ETASJE	200 m²
KJELLER	80 m²
TOTALT	580 m²
UTBUDET	50 m²

LYKKERO

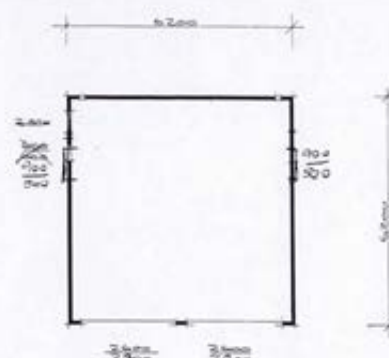
DOK. FOR HILDE OG HANS ARNE FURDAL

PLAN/SNITT	UTVEILING, VOLD
	PROJEKT
	UTVEILING
	TEKNOLOGI
	TEKNOLOGI
	PROJEKT
	UTVEILING
	TEKNOLOGI
	TEKNOLOGI

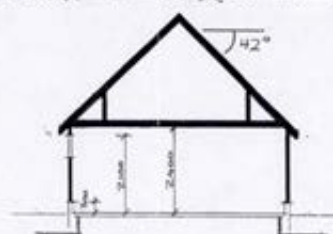
BYGGPLAN 03-14-01-01

$$0101 = 3,7 \cdot 14 + 12,1 \cdot 3,4 = 55 \text{ m}^2$$

$$0101 = 34 \cdot 35 + 95 \cdot 62 + 29 \cdot 75 + 68 \cdot 192 = 192 \text{ m}^2$$



2 4. 08. 96



Takvinkel endres til ca 38°
30-40 cm brede mønkehøyl
Vinduer med endres til
2 st 90x50, ett på hver side
1,5m fra bakvegg.

Dobbel garasje

42° TAKVINKEL

Hilde og Hans Arne Faldøl

1:100

Dobbelgarasje

Block Watne

511417



Volda kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/344
Adresse: Gjerdsvegen 7
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



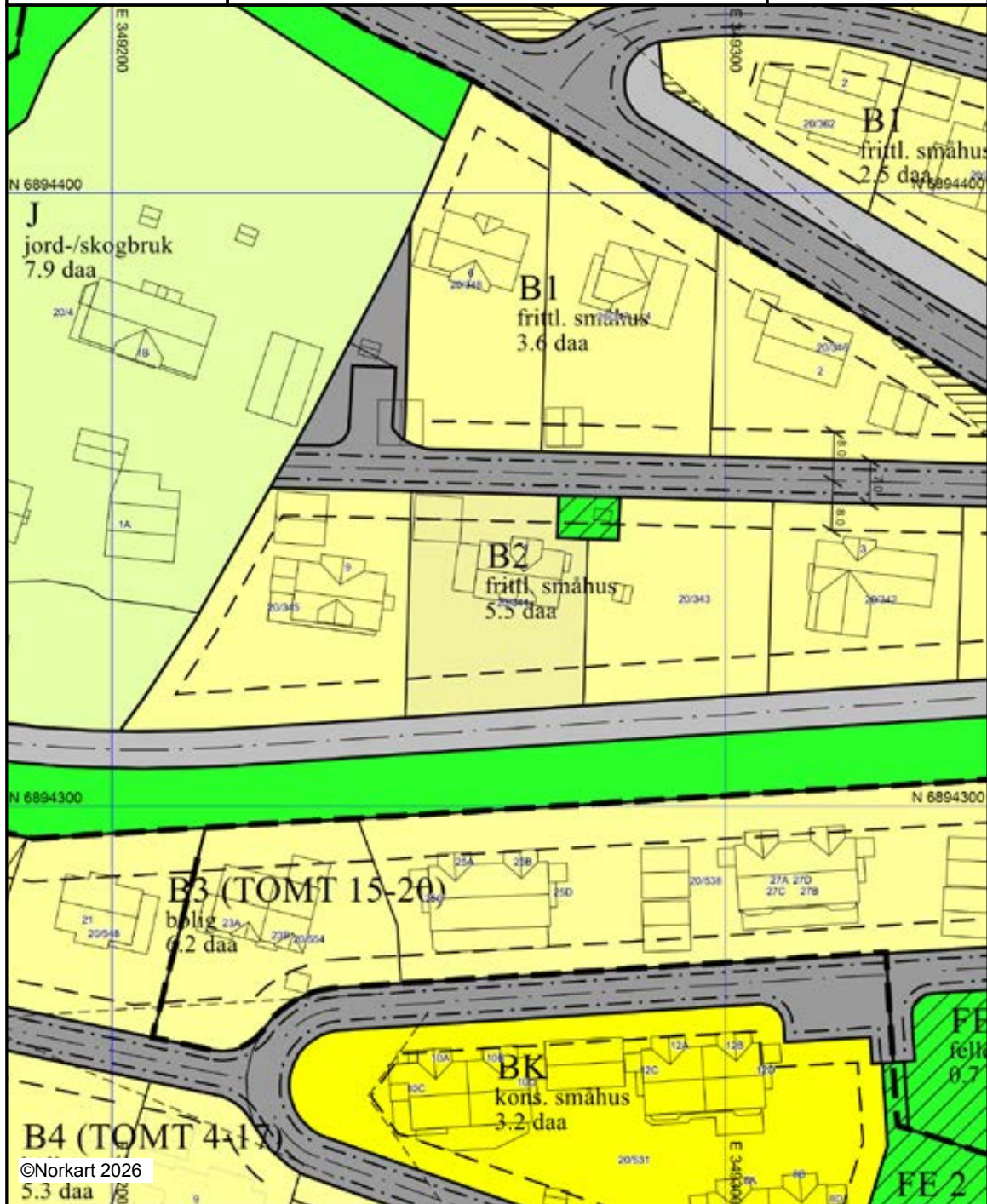
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/344
Adresse: Gjerdsvegen 7
Utskriftsdato: 06.02.2026
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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)</i>
	Frittliggjende småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 1)</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)</i>
	Kjøreveg
	Gangveg
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)</i>
	Bustader - frittliggjende småhus
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>
	Køreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt</i>
	Støysonegrense
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift breidde

REGULERINGSFØRESEGNER

1

Vedtekne i komm.styret,
sak 162/78

I TILKNYTING TIL REGULERING AV EIT OMRÅDE I HELTNE-
BRATTEBERG TIL BUSTADFØREMÅL M.V. I VOLDA KOMMUNE

til teikn. 02 B

§ 1

Arealet innanfor området skal nyttast til område for:

- a) bustader m/fellesareal
- b) offentlege bygningar
- c) forretningar, kontor m.v.
- d) jordbruk
- e) trafikkområder
- f) friområder

FELLESFØRESEGNER

§ 2

- a. Bygning skal ikkje plasserast nærare veg enn dei byggegrenser som er innteikna på planen. Bygningane skal plasserast slik det er vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan når særlege grunnar talar for det, så som hustype, omsyn til naboar o.l., godkjenne ei anna plassering innanfor dei viste byggegrenser.
- b. Innanfor frisiktsona må det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over planum for dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisiktområdet må ikkje gjevast ei slik nytte at frisikt kan hindrast på noko tidspunkt.
- c. Ved planlegging av det interne gang- og køyrevegssystem skal det leggst vekt på prinsippa om separering og differensiering av trafikk.
- d. Avkøyrsløp til offentlig veg skal ha tilfredsstillande stigningsforhold, vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Planområdet skal ha køyretilkomst berre frå fylkesvegen, med unnatak av busstrafikk.
- e. Ingen eigedomar innanfor det regulerte området skal ha tilkomst frå fylkesveg. Direkte innkøyring til garasje eller parkeringsplass frå samleveg vert ikkje tillate frå eigedomar som kan få tilkomst frå sideveg/underordna veg.

§ 3

- a. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auga at bygningane får ei god utforming med høveleg materialbruk, og at dei harmonerer med bygningar og terreng omkring.
- b. Der det naturlege terrenget etter planeringa gjer det naudsynt med støttemur mot gate eller grannetomt, kan bygningsrådet gje påbod om at planeringshøgder skal gjerast lågare eller løftast, eller at det vert nytta skråningar som gjer at høgda på støttemurane vert mindre.
- c. Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot veg vert mest mogleg einsarta for alle tomter langs ei vegstrekning. Høgd og utforming på gjerde *mot veg* skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vere over 80 cm høge inklusiv eventuell sokkel mot nabo/fellesareal/friområde.
- d. Det må ikkje plantast tre eller andre vekster som kan verte til ulempe for avkøyrsløp til offentlig veg. Eksisterande vegetasjon bør bevarast så mykje som råd er.

Areal for konsentrert småhusbebyggelse (merka med K)

§ 4.

- a. Før bygningsrådet handsamar den einskilde byggemelding skal det for kvart av områda utarbeidast ein delings- og utbyggingsplan og ein situasjonsplan med coter som syner småbarnleikeplassar, støttemurar, gangvegar, garasjeanlegg, parkeringsplassar m.v.

- b. Ingen bygg skal oppførast i meir enn to høgder. Høgde til raft skal ikkje vere over 6 m for hus i to høgder, og ikkje over 3,5 m for hus i ei høgde. Høgde til raft vert målt frå ferdigplanert grunn til lågaste skjeringspunkt mellom vegg og tak.
- c. Det skal opparbeidast plass for min. ein garasje pr. bustad. I tillegg må det opparbeidast plass for 0,5 bil pr. bustad på biloppstillingsplass.

Areal for open småhusbebyggelse (merka med B)

§ 5.

- a. Husa skal ikkje oppførast i meir enn 1 høgde. Høgde til raft skal ikkje vere over 3,5 m. Høgde til raft vert målt som i § 4 pkt. b. Husa skal ha saltak.
Takvinkel, møneretning og taktekking skal godkjennast av bygningsrådet som kan kreve at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- b. Der terrenget ligg til rette for det, eller omsynet til omliggande busetnad tilseier det, kan bygningsrådet gi høve til oppføring av hus i 1½ etasje eller hus i ein etasje med sokkeletasje. Høgde til raft på sokkelsida skal ikkje vere over 6,0 m.
Elles gjeld høgde til raft som i pkt. a.
- c. Det skal settast av plass til parkering av min. 1 bil pr. husvære, 0,5 pr. hybel og 0,25 pr. husvære og hybel for gjestar. Eigedomar som er tilknytta felles gardsplass skal ha desse anlegga der. Elles skal dei settast av på eigen grunn.
- d. Der garasjer skal ligge i tilknytning til hovudhuset, skal dei byggast som tilbygg eller del av huset. Av estetiske omsyn kan bygningsrådet i særlege høve tillate frittstående garasjer.
- e. Garasjer skal, der byggegrensene ikkje kan følgjast av terrengmessige omsyn, plasserast minst 5 m innafor gatelina når innkøyring skjer på tvers av vegen. Skjer innkøyring parallelt med vegen, skal garasjen stå minst ~~4~~^{3,0} m innafor gatelina, og det skal vere plass til oppstilling av bil framfor garasjen.
- f. Fellesareal skal opparbeidast der dei er vist i planen. Felles friområde skal nyttast til leikeområde m.v. På felles gardsplass skal dei eigedomar som soknar til slike, ha garasje og biloppstillingsplassar. Kartet syner kva eigedomar som eig desse areal; eigedomar med tilhøyrande fellesareal er merka med same bokstav.
- g. Der det ikkje er vist noko anna på kartet, er utnyttingsgraden i desse områda sett til $U = 0,1$.
Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal, a/A, skal på tomtene ikkje overstige 1/5, der det ikkje er vist noko anna på kartet.

Område for forretningsbebyggelse m.v.

§ 6.

- a. Bygga skal ikkje oppførast i meir enn 3 høgder. Høgde til raft vert målt som i § 4 pkt. b.

- b. Bersonom bygget ikkje med ein gong vert oppført i full høgde, skal byggemeldinga likevel vise full utbygging. Ved parsellvis utbygging i dette området må det takast turvande omsyn til at heile området får ei god utnytting m.o.t. vareinntak, fasadeside, parkeringsområde og tilkomst. Sjå elles § 2 pkt. c. Før handsaming av byggemelding skal det utarbeidast ein utbyggingsplan og situasjonsplan for heile området, og desse planane må godkjennast av bygningsrådet.
- c. Bustader med unnatak av dei som er naudsynte for verksemda si drift, skal ikkje byggast i området.
- d. Lossing og lessing av varer skal skje på eigen eigedom.
- e. Det skal settast av ein parkeringsplass for kvar 25 m² golvflate i bygga.
- f. Naudsynte opplagsplassar og skjemmaende tekniske anlegg skal skjermast av bygg eller innhegningar etter bygningsrådet sine tilvisingar.
- g. I området kan bygningsrådet tillate etablering av verksemdar som småindustri/serviceindustri o.l. Ein tillet ikkje anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil verke sjenerande for dei tilgrensande områder.

Område for offentleg bebyggelse.

§ 7.

- a. Grunnen skal nyttast til skuleformål, barnehage og samlingslokale.
- b. Før handsaming av byggemelding skal det for kvart område utarbeidast utbyggingsplan og situasjonsplan med coter som syner bygningar, baneanlegg, leikeplassar, gangveggar, parkeringsplassar, naturområder m.v. Sjå elles § 2 pkt. c. Planen skal godkjennast av bygningsrådet.
- c. Husa skal ikkje oppførast i meir enn 3 høgder. Høgd til raft vert målt som i § 4 pkt. b.
- d. Det skal settast av grunn til parkering i den grad bygningsrådet finn det naudsynt for anlegget si drift.

Område for landbruk.

§ 8

På området kan det oppførast bygningar som har naturleg tilknytning til drifta av eigedomen.

Trafikkområder T1, T2, ...

§ 9

Desse områda ska vlaste parkeringsbehova på dei einskilte tomtene. Det er ikkje høve til å nytte områda for langtidsparkering, lagringsplass av defekte bilar, campingvogner og båtar m.v.

§ 10

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtektene i bygningslova og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet godta mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgivinga og bygningsvedtektene i kommunen. Det er ikkje høve til med private servituttar å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnar.



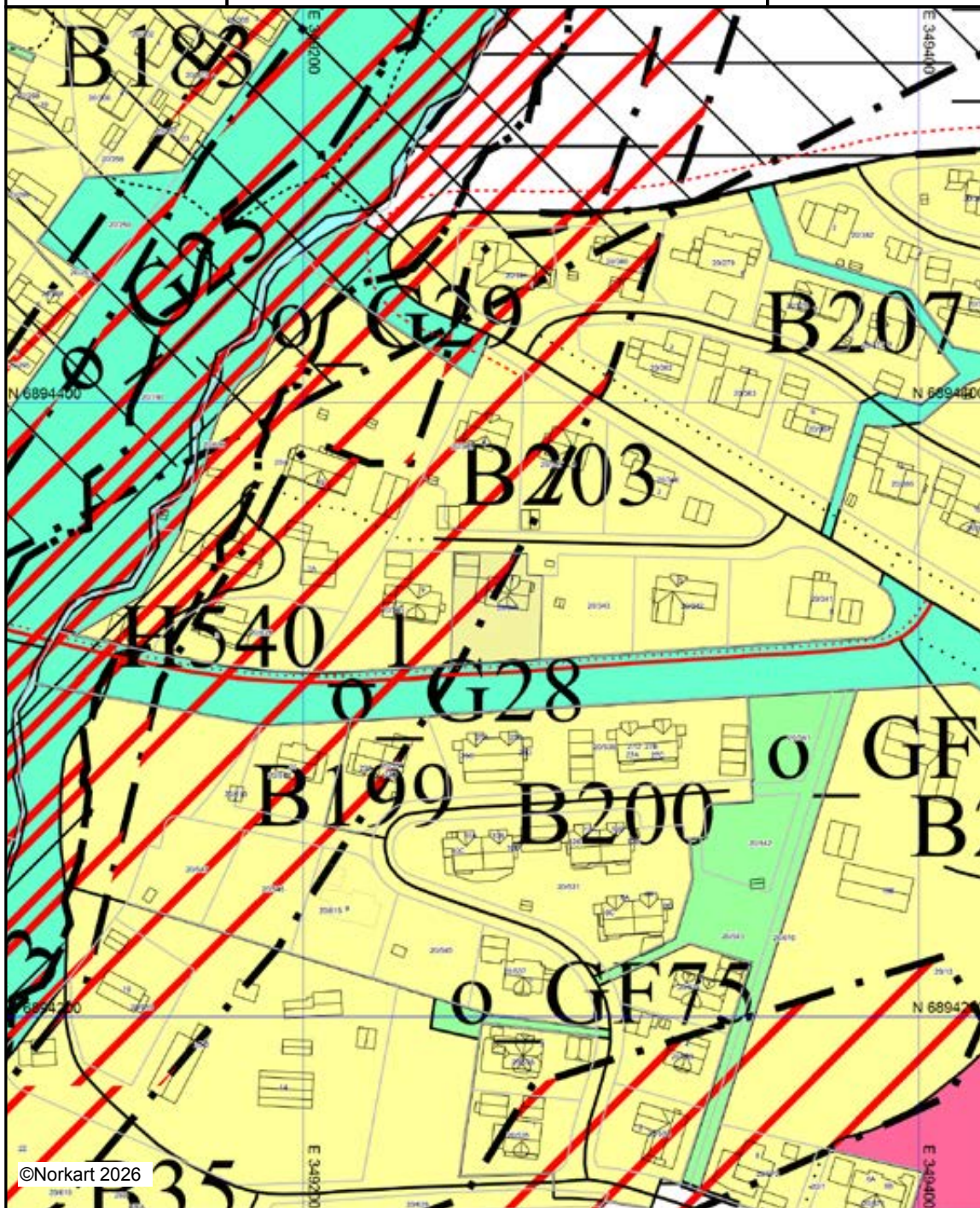
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/344
Adresse: Gjerdsvegen 7
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og frilufts

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt omsynsone - omsyn grønnstruktur
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL2008 §11)

-  Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

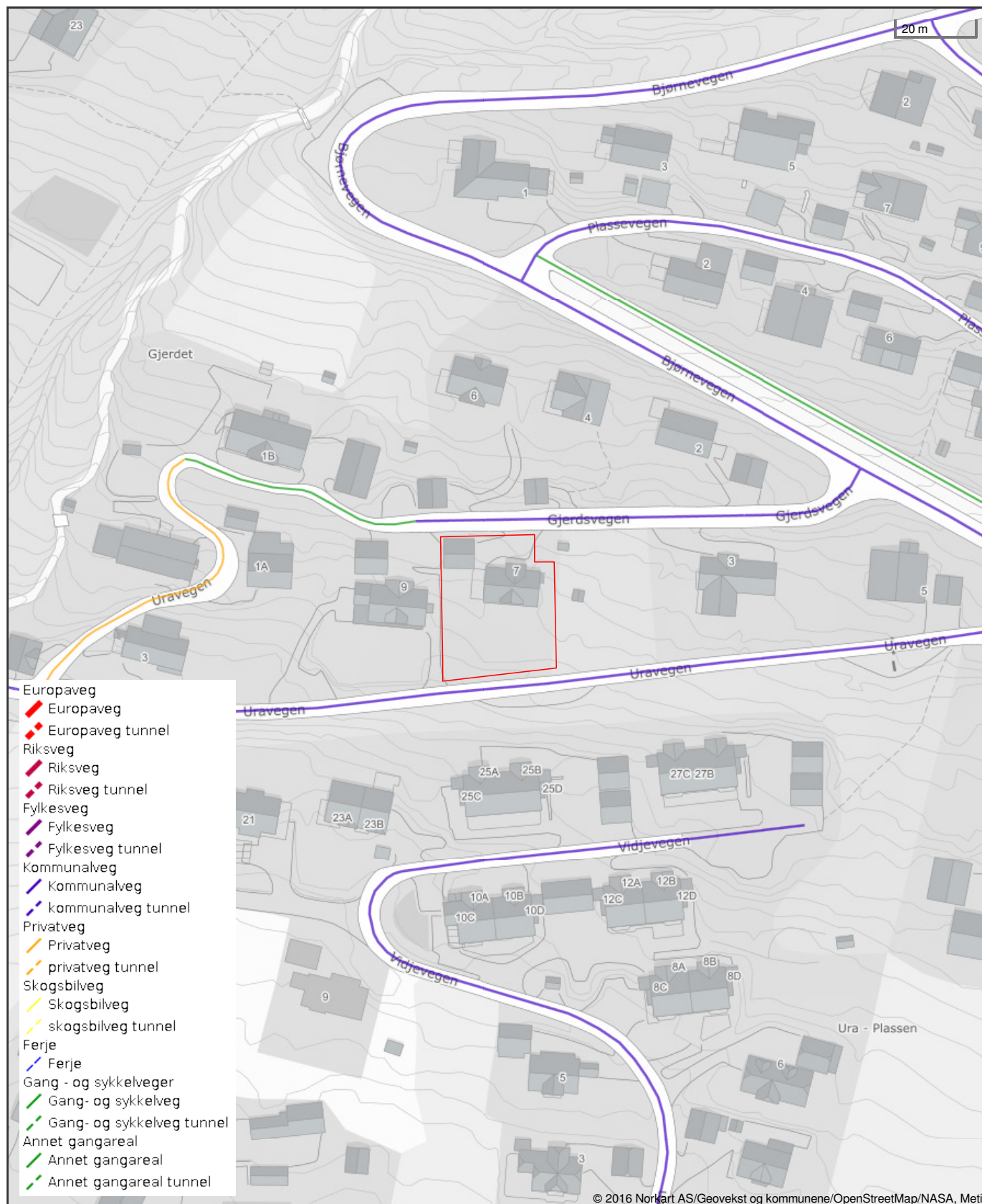
-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - framtidig
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Gangveg - noverande
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal



Vegstatuskart for eiendom 1577 - 20/344//



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

Nabolagsprofil

Gjerdsvegen 7 - Nabolaget Øvre Heltne og Vikebygd/Bratteberg - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Uravegen Linje 341	3 min 🚶 0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	12 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 18 min 🚶

Skoler

Bratteberg skule (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Øyra skule (1-7 kl.) 372 elever, 27 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 319 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	16 min 🚶 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Helse Møre og Romdal - Volda Sjukeh...	11 min 🚶
--	----------

«Fantastisk utsikt og natur. Nær fjell, skog og fine turområder. Nyetablerte, mange småbarnsfamilier. Flere som bygger nye hus. Koselige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

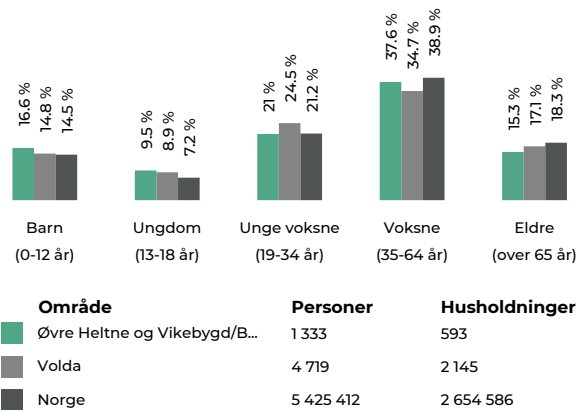
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjellbakkane barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 🚶 0.5 km
Oppigarden barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 🚶 0.8 km
Bratteberg barnehage (1-5 år) 87 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Volda	14 min 🚶
Spar Volda	15 min 🚶



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. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

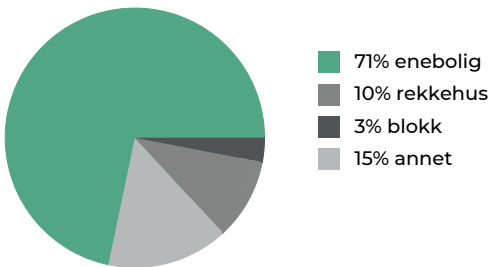
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Bratteberg skule ballbinge	6 min ⚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Volda tennishall	7 min ⚶
Tennis	0.5 km
🎾 InterPadel Voldahallen	5 min 🚗
🎾 Family Sports Club Volda	5 min 🚗

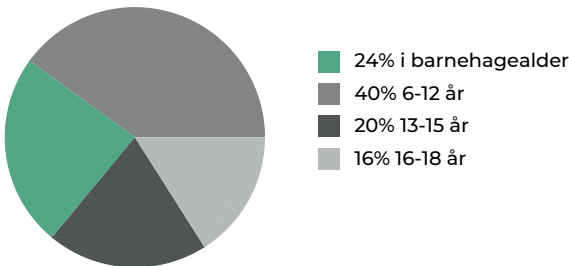
Boligmasse



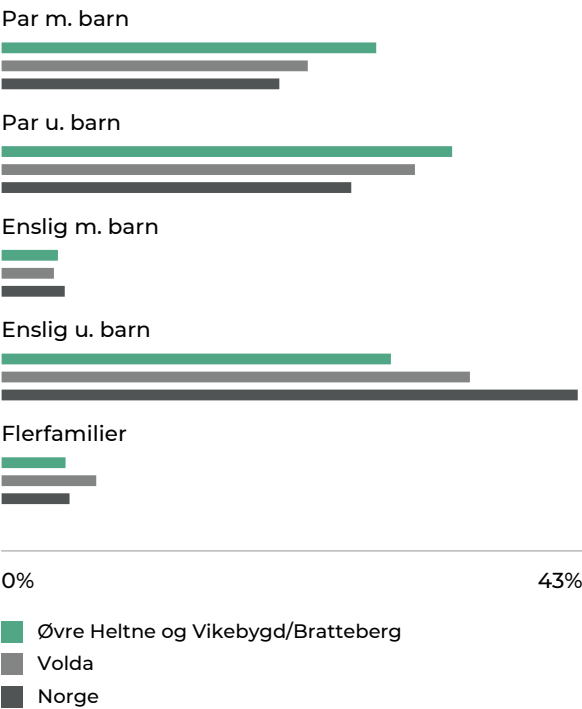
Varer/Tjenester

📺 Spinneriet	5 min 🚗
🏪 Møre apotek Volda	15 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

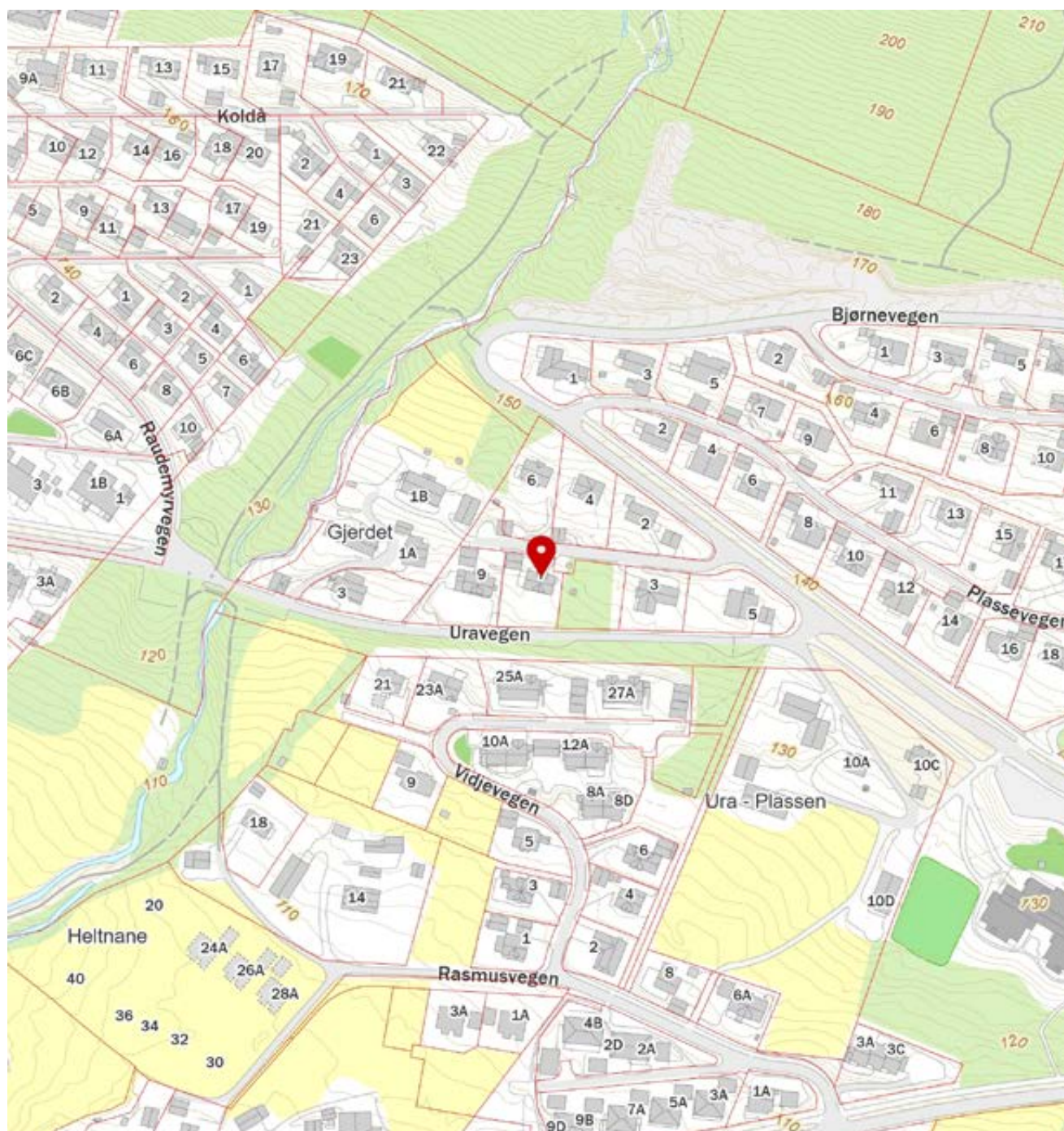
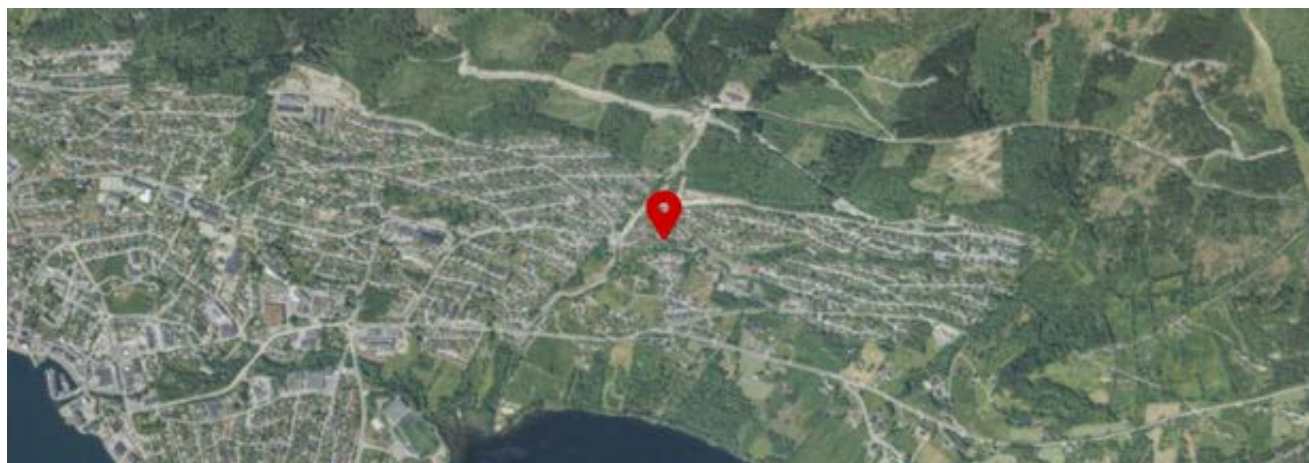


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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.

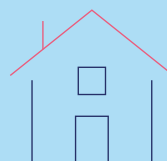
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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: 3-0015/26

Adresse: Gjerdsvegen 7, 6104 VOLDA, gnr. 20, bnr. 344 i
Volda kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.03.2026

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/