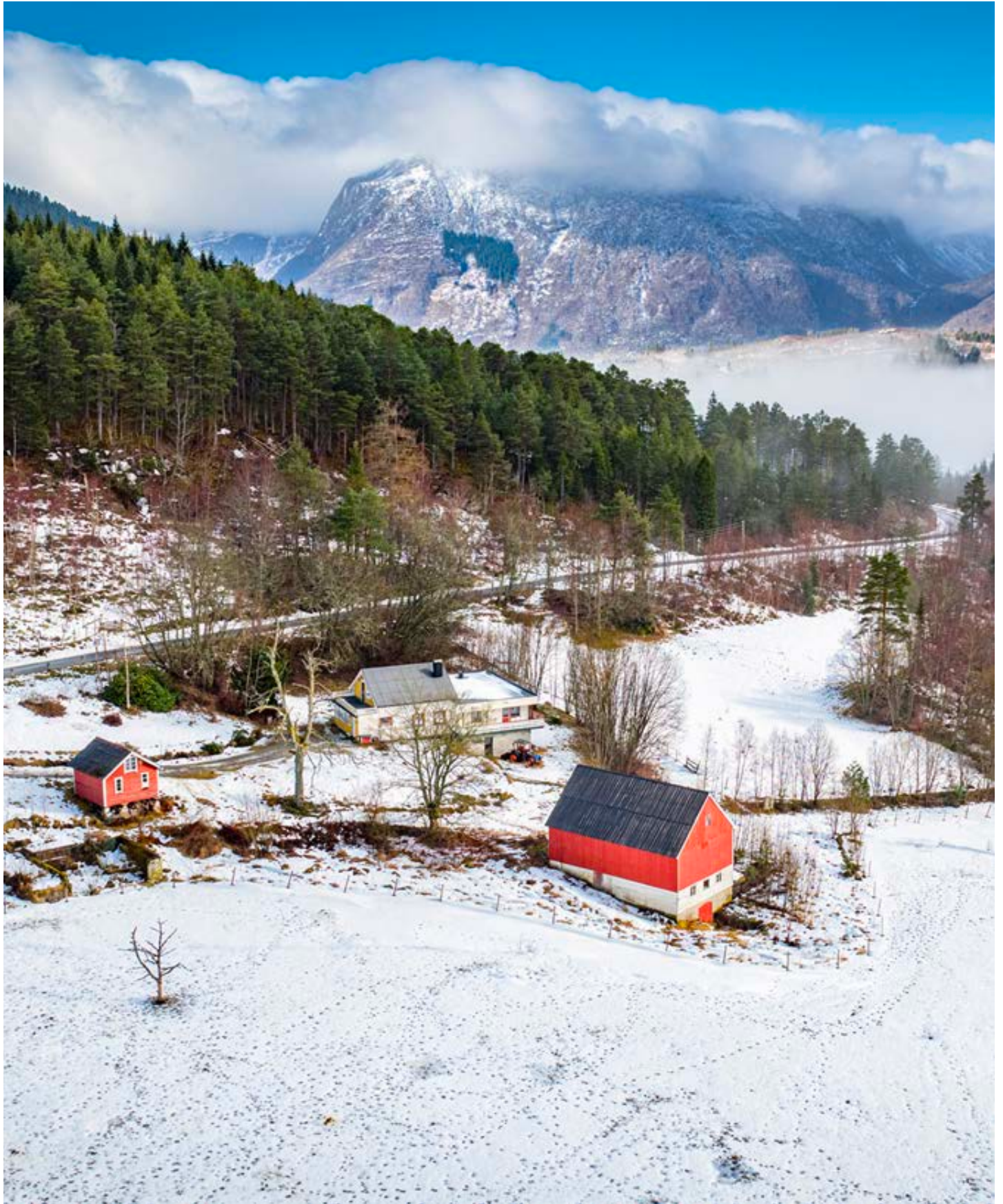


Ytrestøylen 86

EIKREM - YTRESTØYL

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 267/409 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Ytrestøylen 86

**Småbruk med landlig beliggenhet | Kort avstand
til Hovdevatnet | Jakt og fiskerett på bruket |
Ikke konsesjonspliktig**

Adresse	Ytrestøylen 86 6105 VOLDA
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	267/409 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1959
Soverom	6
Etasje	2

Velkommen til Ytrestøylen 86!

Jakter du etter småbruksdrømmen? Da bør du sjekke ut det her småbruket med en god og sentral beliggenhet mellom Ørsta og Volda. En eiendom med jaktrett og fiskerett i Hovdevatnet. Et mindre bruk som ikke har boplikt eller odel.

På eiendommen er det et eldre våningshus der du kan sette ditt personlige preg under tiden som du bor på eiendommen. Huset er påbygd, og denne areal er uinnreda per dags dato. En eldre løde, stabbur og naust ved vatnet.

Nærområde byr på fine turmuligheter langs Hovdevatnet og opp på toppene rundt om som Helgehornet. Ellers kort avstand till Furene med butikker, barneskole og barnehage finner du på Mork. Ellers kort avstand til Volda og Ørsta sentrum.

Boligen har virtuell visning!
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	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	38
Vedlegg	42
Budgivning	111

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

Småbruk på Ytrestøylen tett på Hovdevatnet, med løde, naust og uthus ca. 6 km fra Ørsta sentrum, ca. 7 km til Volda sentrum, og ca. 27 km til Ulsteinvik sentrum. Det er ca. 2 km til barnehage, barneskole og forretninger Ekset/Mork. Idyllisk og rolig beliggenhet med bra utsikt og med nærhet til rekreasjonsområder, bl.a. ved Hovdevatnet.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ytrestøylen 86, 6105 VOLDA

OPPDRAKSNUMMER

3-0267/25

SELGER

Gunn Eli Mikalsen Salhus

MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 5, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 10, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Volda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 79,619 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

I hovedsak naturtomt fordelt på to matrikler, dels fulldyrka areal, innmarksbeite, produktiv skog og bebygd areal. Strandlinje langs Hovdevatnet.

Eiendommens arealer fordelt på 5 parseller:

Fulldyrka jord daa 13,8

Overflatedyrka jord daa 0,0

Innmarksbeite daa 4,1

Produktiv skog daa 42,8

Anna markslag daa 15,8

Bebygd, vatn, veier m.m. daa 3,3

Ikke klassifisert daa 0,0

Sum arealer: daa 79,6

I tillegg har bruket del i felles utmark på totalt 502,4 dekar på Helgehornet ilag med andre bruk. Del i fellesareal (sameiepart) er ofte utfordrende å talfeste grunna usikkerhet med omsyn til areal i utmark og eierandel/skyld. Hvor stor del som tilhører dette bruket, kan landbrukskontoret evt. beregne hvis nødvendig.

- Fiske: Bruket har grunneier rett til fiske i Hovdevatnet, og trenger ikke å kjøpe fiskekort hvis fiske skjer etter vedtatte fiskeregler for bruket. Fiske med stang og garn, spør megler for mer informasjon.

- Jakt: Jaktretten på Ytrestøylen blir delt likt på 5 grunneiere, så kvar grunneier disponerer i utgangspunktet 1/5 av løyvet. Redusert for avskyting på ca. 50 % jegerdel, som tilsier grunneierdelen ca. 0,4 hjort/år.

Vi gjør oppmerksom på at et område av eiendommen mot nordvest, på ca. 460 til 470 m², er opparbeidet av tidligere hytteeiere sammen med gnr 10 og bnr 17 og 18, det bør klarlegges, evt. kartforretning eller endring av inngjerding kan påregnes. Deler av det her bruket er opparbeidet av andre og det er tatt i bruk/gjerdet inn.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.11.2025. utført av Jan Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

1959

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eiendommen har stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnforholdene består av morenemateriale. Grunnmuren er en betonggrunnmur, og på tilbygget er det benyttet lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra 1959 og 1978.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende og stående bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med rafte kott. Tilbygget har en tresperrekonstruksjon med undertak, loddbord og vindskier av trebord. Taktekkingen er av sveiset asfalt takbelegg, type Derbigum.

Takrennesystemet er utført i lakkert aluminium/stål.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag i den vestre delen og som betongdekke i den østre delen (tilbygget). Under trebjelkelaget er det en krypkjeller med stubbegulv.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags, 3-lags og koblede glass. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, en annen balkongdør og en enkel kjellerdør i tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en altan mot vest, tekket med asfaltpapp og med trerekkverk. I tillegg er det en betongaltan som strekker seg fra nord, via øst til sør, delvis overbygd med tak og med trerekkverk.

LØE

På eiendommen finnes også en løe med betongmur og gulv av betong/trebjelker, en overbygning i uisolert grindbygg med bordkledning, og takstoler tekket med bølgeblekk/stålplater. Det er også et naust med tørrsteinsmur, gulv av stedlige masser, en overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg med bordkledning, og takstoler tekket med stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 10 cm ved stående/2 cm ved liggende), er ikke klatresikkert. Det er påvist spredte råteskader i i bord og rekkverk.

- Innvendig - Overflater - Ø

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Overflater - V

Avvik: • Det er påvist skader på overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.

- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører - vest

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Innvendige dører - vest - 3

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Kjeller > Bad 7,1 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er registrert symptom på fuktskader.

- Våtrom - 1.Etg. Øst > Vaskerom Ø: 6,5 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Kjøkken - 1.Etg. Vest > Kjøkken V: 15,7 m² - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken - 1.Etg. Vest > Kjøkken V: 15,7 m² - Avtrekk

Avvik: • Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg - 2

Avvik: Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - 2

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • 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 - Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Innvendig - Pipe og ildsted - 2

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - Kjeller > Bad 7,1 m² - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1.Etg. Vest > Bad/vaskerom V: 6,0 m² - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1.Etg. Vest > Bad/vaskerom V: 6,0 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom - 1.Etg. Øst > Vaskerom Ø: 6,5 m² - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Ja Røykvarsler fra byggeår, som er > 10 år, må skiftes koster ca. 600 kr.

Ja Brannslukkingsutstyr som er > 10 år, må skiftes koster ca. 600 kr, pr stk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Kjøkken - 1.Etg. Øst > Kjøkken Ø: 9,9 m² - Overflater og innredning

- Kjøkken - 1.Etg. Øst > Kjøkken Ø: 9,9 m² - Avtrekk

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom 1,3 m² - Overflater og konstruksjon

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 1993 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja

Beskrivelse: Våtrom i den del av hus som det tidligere har vært vannlekkasje i må totalrehabiliteres.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er satt opp veggpanel og gulvbelegg i 1995.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noe kalkutslag i betong/vegg i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje på skrått tak, utbedret ved å sveise ny papp av fagarbeider. Noe tidligere utettheter rundt nedløp til takvann, ikke registrert lekkasjer i nyere tid.

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

Ja

Beskrivelse: Det har til tider vært mindre tilfeller av mus som har kommet inn, dette har blitt kontrollert med feller og kontroll/tetting av lufteventiler.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ose& Aarseth

Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg til bebodd del, utført i perioden 1995-1997.

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført kontroll av DLE, usikker på årstall.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er gjort jevnlig vedlikehold av fasade frem til 2015. Det er byttet inngangsdør, samt byttet nødvendige bord på kledningen.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering er utført og er lagt ved salgsmelding.

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

Ja

Beskrivelse: Avtale om rett til hyttetomt for 3stk søsken på tomt fra 1993. Areal, plassering ikke avtalt og oppmålt.

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:

2018:

- Automatisk strømmåler er montert.

1978:

- Boligen mot øst har etasje vedovn, og åpen peis dels i skifer og innslag med forsteinet fossiler fra Svalbard. Tilkoblet pipe i boligdel mot vest.
- Boligen har lakkert tretrapp.
- Innvendig har boligen finérdører, flere er demontert.
- Ordinært el. anlegg i tilbygg mot øst, tidstypisk for byggeår.
- tilbygg, uinnredet ved vår befaring, fra 1978 mot nordøst.
- Betong altan rundt bolig fra nord, øst til sør på ca. 40 m², dels overbygd med tak. Trekkverk, 0,90 meter av beiset tre.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Skytebane sollidalen datert 16.11.1989 er eiendommen regulert til Skytebane

REGULERINGSFØRESEGNEN TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTEBANE I SOLLIDALEN

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 251 m

Formål Anlegg for idrett og sport

Felt navn Skytebane

Delareal 1 251 m

Formål Skytebane

2 AREALBRUK

Arealet innfor disse grensene er regulert til:

- Fareområde for skytebaner
- Allmennnyttig formål til skyttarhus/materialbod

Dei ulike formåla er merka med tal. Standplassar og kulefang er vist med eigen skravur.

Trafikkområde

- tilkomstveg med møteplassar
- felles parkeringsplass
- parkeringsplass

3 FELLESEFØRESEGNEN

a) Bebyggelsen skal plasserast innfor dei viste areal til formålet. Bygningane skal gjevast ei form som fell naturleg i høve til terrenget. Tilsvarande skal det velgast materialer som passar inn i skogmarka. Det skal nyttast torvtak.

b) Høgd og utforming på gjerder skal godkjennast av bygningsrådet.

c) Det skal opparbeidast parkeringsplassar i takt med utbygginga av skytebaneanlegget.

d) Innfor kryss skal det i ei høgd på 0,5 m over planum på tilstøytande vegar vere fri sikt i det avmerka området.

Kommuneplan for tidligere Volda kommune, datert 16.03.2022, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR, hensyn friluftsliv, ras og skredfare, flomfare og bevaring naturmiljø

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 61 023 m

KPAngitt Hensyn Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn H530_22

Delareal 23 160 m

KPHensynsonenavn H220_22

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 524 105 m
KPHensynsonenavn H190_2
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 61 010 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens
ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn L30

Delareal 11 063 m
Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn LSB13

Delareal 68 601 m
KPAngitt Hensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530_26

Delareal 506 485 m
KPAngitt Hensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_1

Delareal 211 861 m
KPHensynsonenavn H310_3
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 53 372 m
KPHensynsonenavn H310_2
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 406 m
KPHensynsonenavn H320_191
KPFare Flomfare

Delareal 507 720 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn L

Delareal 54 824 m
KPHensynsonenavn H190_1
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 2 876 m
KPHensynsonenavn H320_1
KPFare Flomfare

Delareal 1 251 m
KPHensynsonenavn 1989007
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 121 m
KPHensynsonenavn H210_11
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 5 318 m
KPHensynsonenavn H320_
KPFare Flomfare

Delareal 156 m
KPAngitt Hensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_3

Delareal 487 m
Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller
uten tilhørende strandsone, Nåværende
Områdenavn VKA3

FØRESEGNIS OG RETNINGSLINER KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

3.4 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål (pbl § 11-11)

§ 3.4.1 Areal for tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNF)

a. Innen LNF-områdene kan berre byggevirksomhet og
frådeling som har direkte tilknytning til landbruksnæringa
tillatast.

- I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg
gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.
- Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan
oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø i særskilde
tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på
eigedomene. Dette gjeld også andre nødvendige bygg,
mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale
landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
- I turområde og ved badeplassar innanfor
100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak
for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes

toalett, parkering mv.)

- Tiltak skal ikkje plasserast nærare enn 20 m frå elver og bekkar og 50 m frå større vassdrag og vatn. (§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag.) Kantvegetasjon i desse sonene skal oppretthaldast.
- For bygging av skogs- og jordbruksvegar må det ligge føre løyve frå kommunen, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)

- a. Det kan delast i frå og førast opp nye bustadhus og tilhøyrande anlegg som uthus, garasje, felles uteareal og leikeplass.
- b. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- c. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 2,0 daa.
- d. Grad av utnytting skal ikkje vere større enn 25 % BYA.
- e. For garasjar er maks BYA = 50 m². Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallel med vegen.
- f. I LNF-område for spreidd bustadbygg skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde, jf. § 2 andre ledd i jordlova.
- g. Det kan førast opp tal bustader i samsvar med tabell 3.5. Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord. For område LSB76 og LSB84 kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)

§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

- a. Det er ikkje høve til akvakulturinstallasjonar på vassoverflata.
- b. I områda VKA3 og VKA7 er det ikkje tillate med tiltak eller bruk som er til hinder for friluftsliv eller som kan vere til skade for naturverdiar.
- c. Innanfor område VKA 15 - Steinsvika er det berre tillate med eksisterande sjøleidningar og eventuelle endringar av desse.
- d. I vassøyla og på sjøbotn i alle andre område for kombinert bruk i sjø og vassdrag kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs

strandsona.

4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner (pbl § 11-8)

§ 4.1.2 Støysoner

- a. Innanfor omsynssone H210 - raud støysone, er det ikkje tillate med arealbruk som er følsam for støy, jf. Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- b. Innanfor omsynssone H220 - gul støysone, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i T-1442. Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysone, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.

§ 4.1.1 Sikringssoner

C. Omsynssone H190_1 - andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

- Innanfor omsynssona gjeld høgderestriksjonar angitt med koter (sorte streksymbolar) på gjeldande restriksjonsplan for Ørsta-Volda lufthamn (Avinor sin tegning ENOV-P-08). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
- Av omsyn til flyoperasjonar ved Ørsta-Volda lufthamn gjeld ein hinderflate/høgderestriksjonsflate på 2,5 % ved innflygning frå vest og utflygning mot vest (i staden for høgderestriksjonane som ligg i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna).
- Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonar gitt i restriksjonsplanen.
- Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
- Avinor sine saksbehandlingsrutinar gjeld for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.
- Nye reguleringsplanar innanfor omsynssona skal innehalde høgderestriksjonar i form av eigne omsynssoner og/eller føresegn med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg jf. høgderestriksjonar i restriksjonsplanen.
- Ved bruk av byggekraner som bryt med høgderestriksjonar, skal Avinor Ørsta-Volda lufthamn varslast på førehand og godkjenne kranbruken.
- Turbulensforhold ved Ørsta-Volda lufthamn: Bygg,

massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

§ 4.1.3 Faresoner

a) Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut

c. H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

d. H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige

f. Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til friluftslivsinteresser. Omsynssona er ikkje til hinder for jord- og skogbruk, men det bør ikkje tillatast tiltak eller inngrep som kan redusere området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde. Enkel tilrettelegging for friluftslivsaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar og søknad til kommunen.

§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til naturmiljø. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere området sin naturverdi.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk. Mulighet for vedfyring.

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.

Etter informasjon fra kommunen er det lagt inn avvik på ildsted på kjøkken og sotluke. Det her gjelder størrelse på plate på gulv, den skal være 300 mm og adkomsten til sotluke.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gruset oppstillingsplass med plass for flere biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Merk at fra 1.juli 2018 er det krav om at alle som har en privat brønn som forsyner mer enn en husstand med vann skal melde inn dette til Mattilsynet. Har du privat brønn, men ikke deler drikkevannet med andre er det ikke pålagt å registrere denne. Registrering kan gjøres her: www.mattilsynet.no

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Tidligere våningshus og annen landsbruksbygning er registrert som et SEFRAK-minne.

Tidligere våningshus med sefraid: 1519-0002-066

Stabbur med sefrakid: 1519-0002-065 (Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25)

Tidligere bygg med sefrakid: 1519-0002-072

Megler har ikke funnet noen informasjon om hva som omfattes av registreringene.

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

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.

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

INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller:

BRA-i 95 kvm: Hall m/trapp, gang, bod, matkjeller, bad, toalettrom, lagerrom, kryperom og 3 soverom

1. Etasje Vest:

BRA-i 68 kvm: Vindfang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og kott

1. Etasje Øst:

BRA-i 64 kvm: Entré, stue, kjøkken og vaskerom

Loft:

BRA-i 40 kvm: Trapperom, 3 soverom

Stabbur:

Etasje:

BRA-e 14 kvm: Lagerrom

Loft:

BRA-e 14 kvm: Kryperom

Løe:

Etasje:

BRA-e 98 kvm: Lagerrom

Naust:

BRA-e 16 kvm: Naustrom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.11.2025, utført av Jan Norvald Jønsson.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Innvendige overflater:

Gulv: Furu og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater

OVERFLATER

Innvendige overflater:

Gulv: Furu og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater.

KJØKKEN

Kjøkken 1. etg. Vest:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt stålvaske. Det er fliser på veggen.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er opplegg for kjølfrysenskap, og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etg. Øst:

Uinnredet kjøkken.

BAD

Bad/vaskerom 1. etg. Vest:

Bad/vaskerom med belegg med oppbrett på gulv og baderomspanel på vegger. Rommet er utstyrt med en innredning med servant, klosett, dusj, badekar og har opplegg for vaskemaskin. Gulvet har soisluke. Rommet har stråleovn og har ikke avtrekk eller ventil.

Toalettrom i kjeller:

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegg. Rommet er utstyrt med vegghengt servant og gulvklosett. Det er naturlig ventilasjon og manglende tilluft. Rommet var ikke tilkoblet vann ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern/PVC/plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Oppvarming: Elektrisk oppvarming, med mulighet for vedfyring.

- Varmtvannstank: Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter, hvorav den ene ikke er tilkoblet.

- Elektrisk anlegg: Anlegget består delvis av et el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett, med sikringsskap plassert i teknisk rom. Automatisk strømmåler ble montert i 2018. Det er også et ordinært el-anlegg fra 1978 med skrusikringer, som er utkoblet i boligdelen mot vest.

- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør. Se innbo og løsøre.

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.

Alt av innbo og løsøre på eiendommen ved visningstidpunkten følger handelen, boligeiendommen er ferdig vasket og tømt ved visningstidpunkten. Det samme

gjelder tilbygg, løe og stabbur.

Gjerde for dyr på eiendommen og vindskydd for dyr på eiendommen tilhører nabobruk som har dyr på beite. Hvis kjøper ikke ønsker at nabobruk skal ivareta driveplikten blir gjerde og vindskydd fjernet av gnr: 10 bnr: 9.

AREALER

BRA - i: 267 m²

BRA - e: 142 m²

BRA totalt: 409 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Hall m/trapp, gang, bod, matkjeller, bad, toalettrom, lagerrom, kryperom og 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 68 64 m² Vindfang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og kott Entré, stue, kjøkken og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 40 m² Trapperom, 3 soverom

STABBUR

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Lagerrom

2. etasje

BRA-e: 14 m² Kryperom

LØE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 98 m² Lagerrom

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Naustrom

IKKE MÅLBARE AREALER

Eneboligen har 52 m² i kjeller og 14 m² på loft som er vurdert som ikke måleverdig areal.

Løen har 80 m² som er vurdert som ikke måleverdig areal.

Stabburet har 14 m² som er vurdert som ikke måleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Stabbur

Antatt BTA: 15 m². Arealer er beregnet ut ifra utvendig oppmåling på stedet, ikke tilkomst innvendig ved befaring.

Løe

Antatt BTA: 120 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Ikke tilkomst for besiktelse til kjeller.

Naust

Antatt BTA: 17 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Noe lav takhøyde, men ikke målt.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 969,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing. Volda kommune sender ut faktura for kommunale gebyr og avgifter fire ganger i året, men du kan velge å få faktura månedlig. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prisliste på vor.no for mer informasjon.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 8 540,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 462 500,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 850 000,- som sekundaerbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 058 740,- (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:

1577/10/5:

04.05.1885 - Dokumentnr: 900043 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1889 - Dokumentnr: 900058 - Erklæring/avtale
kommisjonsforlik ang. vogtningsplikten
i utmarken

Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har innhentet dokumentet, men har ikke klart å tyde det. Hvis ønskelig kan dokumentet ses hos meglerkontoret.

08.07.1895 - Dokumentnr: 900098 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1900 - Dokumentnr: 900059 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har innhentet dokumentet, men har ikke klart å tyde det. Hvis ønskelig kan dokumentet ses hos meglerkontoret.

25.05.1903 - Dokumentnr: 900079 - Skjønn
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
- Megler har innhentet dokumentet, men har ikke klart å tyde det. Hvis ønskelig kan dokumentet ses hos meglerkontoret.

18.10.1913 - Dokumentnr: 900097 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1924 - Dokumentnr: 900006 - Rettighet
Rettighetshaver: Volda Kommune Elverk
Org.nr: 971 028 912
LEIEAVTALE

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS
ORG.NR. 976795423

- Megler har innhentet dokumentet, men har ikke klart å tyde det. Hvis ønskelig kan dokumentet ses hos meglerkontoret.

06.03.1930 - Dokumentnr: 900471 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Volda komm.elverk
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS
ORG.NR. 976795423

- Megler har forsøkt og innhente dokumentet uten hell.

06.09.1930 - Dokumentnr: 900472 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS
ORG.NR. 976795423

- Volda kommune elektrisitetsverket sin rett til å sette opp, vedlikeholde, skifte og rydde skog for elektriske linjer på bruket.

28.11.1945 - Dokumentnr: 768 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1947 - Dokumentnr: 252 - Utskifting
overutsifting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 3133 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskiftesak mellom brukene under gnr: 10, gjeldende
gjerdeplikt, veirett grensegangssak for utmark der de er
produktiv skog.

17.12.1965 - Dokumentnr: 4045 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskiftesak angående fiskerett i Hovdevatnet. Bruket
sin andel på garnfiske og stangfiske i vannet. Spør megler
for mer informasjon.

29.06.1993 - Dokumentnr: 3040 - Rettigheter iflg. skjøte
Boret FOR ESTER MIKALSEN TIL NYEHUSET, MED PR. ETTER
OBL.
TIL CBK.
Rett til å skille ut tomter
FOR GUNN ELI SALHUS`S SØSKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rettighetshaveren er meldt å være død og rettigheten
har forfallit. Denne blir slettet av megler. Videre har
hjemmelshaver sine søsken, tre stykk rett til og skille fra
tomt ved ønske om det.

29.06.1993 - Dokumentnr: 3040 - Rettigheter iflg. skjøte
ESTER MIKALSEN HAR RETT TIL BRENSEL.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rettighetshaveren er meldt å være død og rettigheten
har forfallit. Denne blir slettet av megler

01.11.1993 - Dokumentnr: 5748 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver

Volda skyttarlag, Ørsta skyttarlg og Hovdebygda
skyttarlag.
Gjelder varig bruksrett for grunn til skytebaneanlegg m.v.
i Sollidalen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
DELVIS FRAMLEIGEAVTALE
Rettighetshaver
KONTRAKT MELLOM HOVDEBYGDA, VOLDA OG ØRSTA
SKYTTERLAG OG
STATEN V/FORSVARSDP. VEDR. BRUKSRETT TIL
BANEANLEGGET PÅ
NÆRM. BEST. VILKÅR

Diverse påtegning
DELVIS FRAMLEIGEAVTALE
Leigekontrakt til Volda og Ørsta Pistolklubb på å anlegge
pistolbane.
Leigetid 40 år fra 1.1.94
Føresegner om forlenging
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
DELVIS FRAMLEIGEAVTALE
Leigekontrakt til Ørsta jeger og Fiskeforening med rett til
å anlegge og disponere lerduebane.
Leigetid 40 år fra 01.01.1994
Bestemelse om forlengelse.
Med flere bestemmelser.
- Avtale mellom grunneiere og Hovdebygda-, Volda- og
Ørsta- skyttarlag på varig bruksrett av mark. Det her
gjelder en mindre areal på en parsell av eiendommen.

19.04.1870 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:10 Bnr:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

04.09.1933 - Dokumentnr: 900141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:10 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1430627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1519 Gnr:10 Bnr:5

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205441 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1577 Gnr:10 Bnr:29
Elektronisk innsendt

1577/10/10:
04.09.1933 - Dokumentnr: 900141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:10 Bnr:5

11.01.1924 - Dokumentnr: 900016 - Rettighet
Rettighetshaver: Volda Kommune Elverk
Org.nr: 971 028 912
LEIEAVTALE
- Megler har forsøkt innhente dokumentet, uten noen hell.

28.11.1945 - Dokumentnr: 768 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1947 - Dokumentnr: 252 - Utskifting
overutskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1969 - Dokumentnr: 2875 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: DJUVIK MARIE HANS DTR
- Rettighetshaveren er meldt å være død og rettigheten har forfallit. Denne blir slettet av megler.

04.09.1933 - Dokumentnr: 900141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1577 Gnr:10 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 500386 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1519 Gnr:10 Bnr:10

GRUNNBOKSDATO

22.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

30.01.2026

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 2.00% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Digital markeds pakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)
Småbrukstillegg	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om

konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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 hovedetasje



notar

Ytrestøylen 86

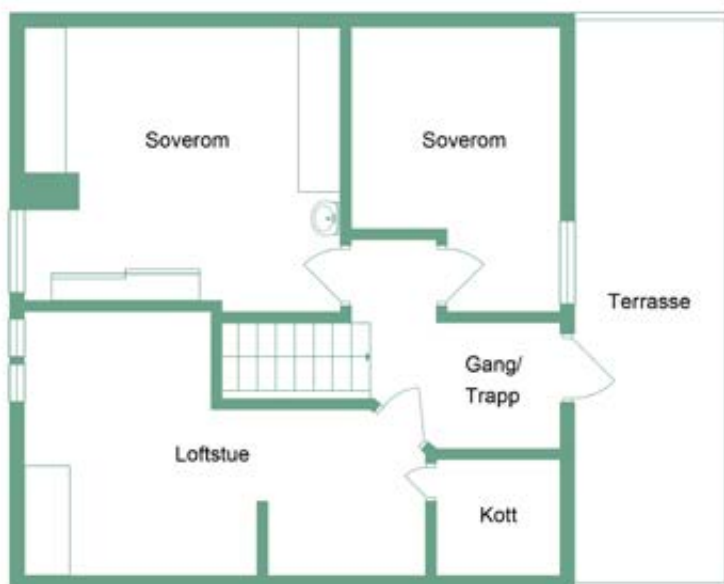
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning loft hovedhuset



notar

Ytrestøylen 86

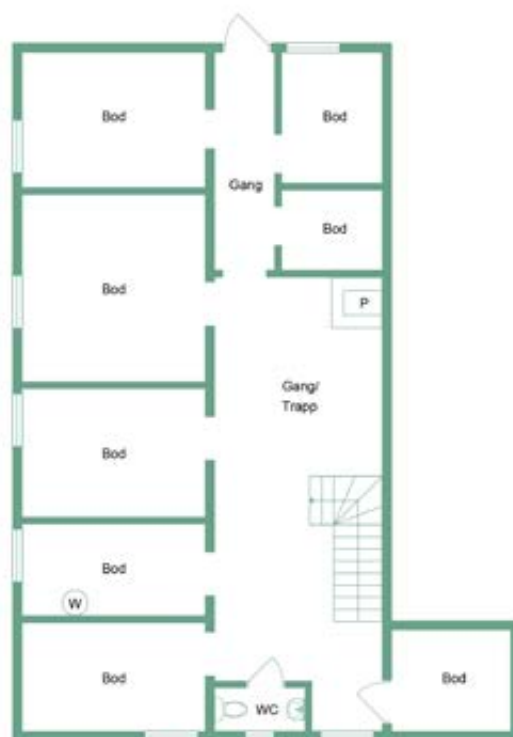
Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning kjeller tilbygg



notar

Ytrestøylen 86

U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

YTRESTØYLEN 86

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

 Ytrestøylen 86
 Ytrestøylen 84 og 86, 6105 VOLDA
 VOLDA kommune
 gnr. 10,10, bnr. 5,10, snr. 0,0

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 395 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 14495-1909

Referansenummer: PS4140

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1959 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Med et tilbygg, uinnredet ved vår befaring, fra 1978 mot nordøst. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Boligen er å anses som et oppussings-/renoveringsobjekt, og skulde feil og skader må forventes. Det vises blant annet til de nye energikravene i byggeteknisk forskrift <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/energi/dette-er-energi-kravene-i-byggeteknisk-forskrift>

Ytrestøylen 86 - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sveiset asfalt takbelegg/Derbigum. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, rafte kott, begrenset tilkomst ved vår befaring. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, balkongdør og enkel kjellerdør i tre. Altan på ca. 15 m², over deler av stue mot vest, tretrappverk < 1,00 meter, tekket med asfalt papp, ikke tilkomst for befaring ved vår befaring. Betong altan rundt bolig fra nord, øst til sør på ca. 40 m², dels overbygd med tak. Tretrappverk, 0,90 meter av beiset tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Innvendig er det gulv av betong. Veggene og tak er revet og stort sett åpen isolasjon og bindingsverk. Etasjeskillere er av trebjelkelag, mot vest. Etasjeskillere er av betongdekke, på tilbygg mot øst. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har felles mursteinspipe for de to boenheter i boligdel mot vest. Vedkomfyr og sotluke i krypkjeller og feieluke på loft mot vest. Boligen mot øst har etasje vedovn, og åpen peis dels i skifer og innslag med forsteinet fossiler fra Svalbard. Tilkoblet pipe i boligdel mot vest. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Innvendig har boligen finérdører, flere er demontert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Øst 7,1 m²

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er revet og uinnredet ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk konstruksjon, men åpen konstruksjon. Det er fuktmerker i treverk.

Bad/vaskerom Vest: 6,0 m²

Bad/vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, soilsluk, med fall på ca. 35 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj, badekar, og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn, ikke avtrekk/ventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom Øst: 6,5 m²

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er dels revet og uinnredet ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk konstruksjon, men åpen konstruksjon. Det er fuktmerker i treverk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Uinnredet kjøkken, i tilbygg mot øst, ikke montert ved befaring.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt stålvaske, fliser på vegg. Det er opplegg for kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, med belegg på gulv, tapet på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig, og manglende til luft. Ikke tilkoblet vann m.m. ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern/PVC/plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. To varmtvannstanken er på ca. 200 liter, ene er ikke tilkoblet.

El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i skru/automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Ordinært el. anlegg i tilbygg mot øst, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og skrusikringer, utkoblet i boligdel mot vest.

Brannutstyr m.m.:

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler, som > 10 år må en skifte ut.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	395 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	267 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Ytrestøylen 86

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Løe

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

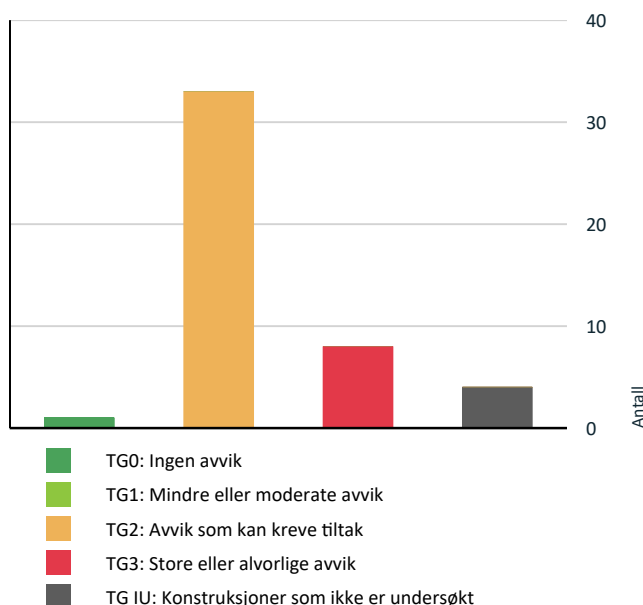
Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84

- Det foreligger ikke tegninger

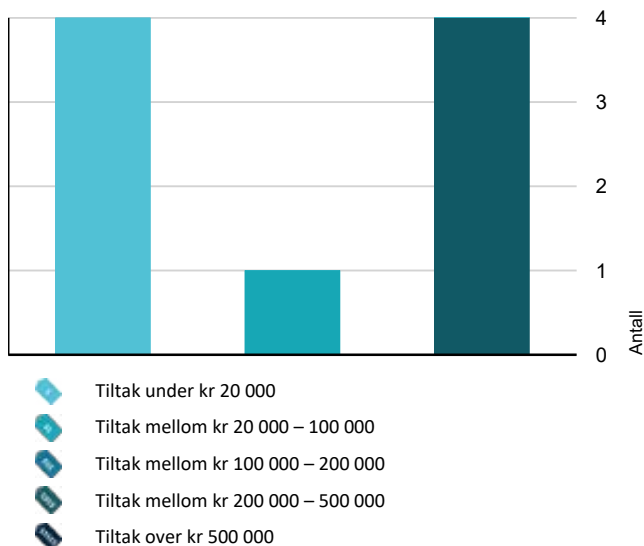
Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Ytrestøylen 86

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad 7,1 m² > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etg. Vest > Bad/vaskerom V: 6,0 m² > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etg. Vest > Bad/vaskerom V: 6,0 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etg. Øst > Vaskerom Ø: 6,5 m² > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom 1,3 m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etg. Øst > Kjøkken Ø: 9,9 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etg. Øst > Kjøkken Ø: 9,9 m² > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - Ø [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - V [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - vest - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad 7,1 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etg. Vest > Kjøkken V: 15,7 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etg. Vest > Kjøkken V: 15,7 m² > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etg. Øst > Vaskerom Ø: 6,5 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

YTRESTØYLEN 86



Byggeår
1959

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Anvendelse

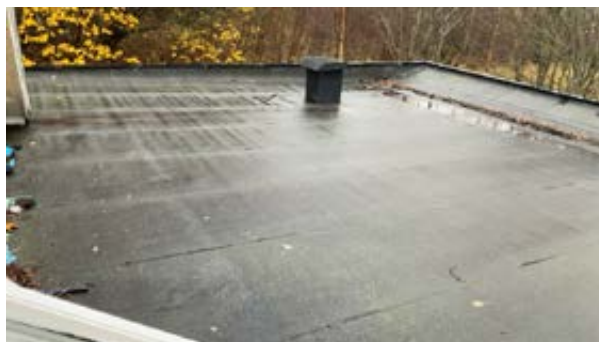
Boligen er bebodd av eier.

Standard

Bygget har et generelt vedlikehold etterslep. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er et renoveringsobjekt, fare for skjulte skader og feil.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sveiset asfalt takbelegg/Derbigum. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål.

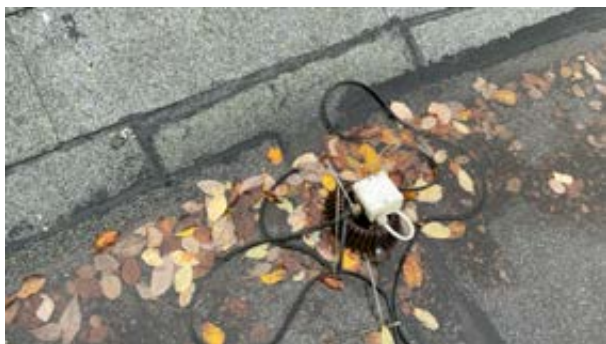
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vil på generelt grunnlag anbefale å ta høyde for etterisolering og utskifting av all bordkledning av yttervegger.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tresperre med undertak, loddbord og vinds kier av trebord i malt utførelse. Ikke kledd innvendig.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, rafte kott, begrenset tilkomst ved vår befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes at de fleste vinduer må skiftes ut. Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg, og Byggforsk 523.702 Innsetting av vindu i mur- og betongvegger.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, balkongdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av enkelte dører bør tas høyde for, mest på grunn av energisparing.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 15 m², over deler av stue mot vest, trekkverk < 1,00 meter, dekket med asfalt papp, ikke tilkomst for befarings ved vår befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler å sjekke Byggforsk 525.322 Isolert, kompakt terrasse med trebjelkelag, eller tilsvarende ved for utbedring av altan over boligrom.



Skade på himling under altan

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beton altan rundt bolig fra nord, øst til sør på ca. 40 m², dels overbygd med tak. Trekkverk, 0,90 meter av beiset tre.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 10 cm ved stående/2 cm ved liggende), er ikke klatresikkert. Det er påvist spredte råteskader i i bord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Utkraket altan i betong som går inn over innredede boligrom, har fare for kondensproblemer. Om mulig bør en etablere utvendig isolering, viser til Sintef Bygghedlinger 525.304 Terrasse på Etasjeskillere av betong for lett eller moderat trafikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Saltutslag under betong plate.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - Ø

Innvendig er det gulv av betong. Veggene og tak er revet og stort sett åpen isolasjon og bindingsverk.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Overflater - V

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med innvendig utbedringa av overflater er påregnelig ved oppussing.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har felles mursteinspipe for de to boenheter i boligdel mot vest. Vedkomfyr og sotluke i krypkjeller og feieluke på loft mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Evt. pålegg fra feier må etterkommes.



kjøkken vest

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Boligen mot øst har etasje vedovn, og åpen peis dels i skifer og innslag med forsteinet fossiler fra Svalbard. Tilkoblet pipe i boligdel mot vest.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

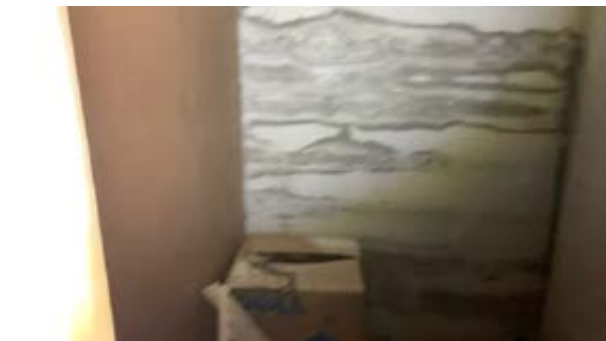
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

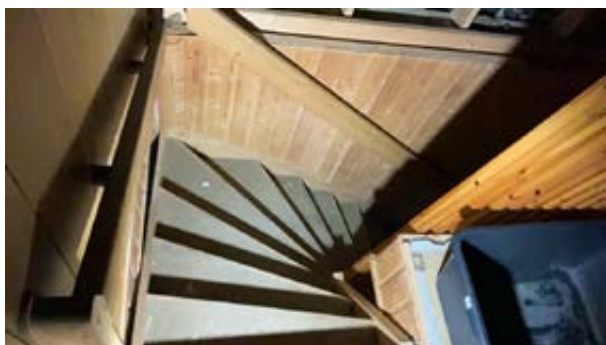
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkeverk er demontert ved vår befaring, men står på stedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

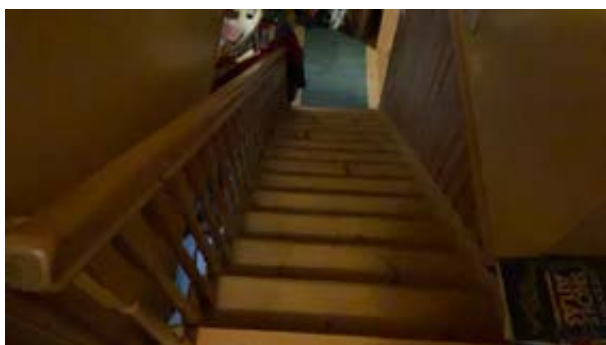
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører - vest

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Innvendige dører - vest - 3

Innvendig har boligen finerdører, flere er demontert.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

KJELLER > BAD 7,1 M²

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er revet og uinnredet ved vår befaring.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 7,1 M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk konstruksjon, men åpen konstruksjon. Det er fuktmerker i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1.ETG. VEST > BAD/VASKEROM V: 6,0 M²

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, soilsluk, med fall på ca. 35 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, dusj, badekar, og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn, ikke avtrekk/ventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETG. VEST > BAD/VASKEROM V: 6,0 M²

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

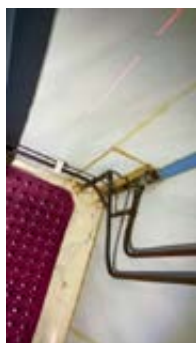
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1.ETG. ØST > VASKEROM Ø: 6,5 M²

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er dels revet og uinnredet ved vår befaring.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETG. ØST > VASKEROM Ø: 6,5 M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk konstruksjon, men åpen konstruksjon. Det er fuktmerker i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres undersøkelser for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

1.ETG. VEST > KJØKKEN V: 15,7 M²

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt stålvaske, fliser på vegg. Det er opplegg for kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Og utskifting vil være forventet.



1.ETG. VEST > KJØKKEN V: 15,7 M²

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



1.ETG. ØST > KJØKKEN Ø: 9,9 M²

TG 1U Overflater og innredning

Uinnredet kjøkken.



Tilstandsrapport



1.ETG. ØST > KJØKKEN Ø: 9,9 M²

TG 1U Avtrekk

Ikke montert ved befaring.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM 1,3 M²

TG 1U Overflater og konstruksjon

Toalettrom Toalettrom, med belegg på gulv, tapet på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig, og manglende tilluft. Ikke tilkoblet vann m.m. ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

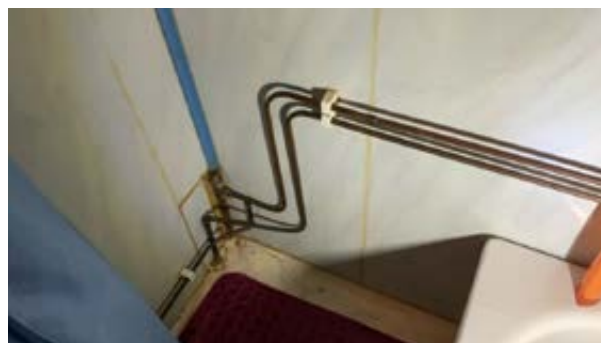
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/PVC/plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannstanken er på ca. 200 liter, ene er ikke tilkoblet. .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varme

Elektrisk. Mulighet for vedfyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



ca. 2014



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré/X og skru/automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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.

2018 Automatisk strømmåler er montert.

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?

Nei

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, brannpilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



vest



vest

1 TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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

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

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap og skrusikringer, utkoblet i boligdel mot vest.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

1978

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

Ukjent

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

Nei

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?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler, som > 10 år må en skifte ut.

1. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarsler fra byggeår, som er > 10 år, må skiftes koster ca. 600 kr.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsutstyr som er > 10 år, må skiftes koster ca. 600 kr, pr stk.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959 og 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1978. Det er privat brønn.

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.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Er i bruk som bod.

Byggeår

1960

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Et stabbur eller et bur er en tradisjonell gårdsbygning for oppbevaring av matvarer, og er ofte bygget slik at mus, rotter, andre dyr og uvedkommende mennesker ikke skal ha tilgang. Dette oppnås ofte ved å bygge buret oppå korte staver av tre eller stabber av sten i stedet for å stå over en kjeller, på en grunnmur eller rett på bakken. Ventilasjon kommer fra åpninger i veggene. I våre dager er funksjonen som lager for matvarer opphørt, men på grunn av kunst og tradisjon, blir mange slike bygninger likevel vedlikeholdt som en lagerbod.

MERK: Taktekkingen er av flat/bølge Eternitt/Asbest taket er besikket fra bakke nivå. Eternitt/Asbest plater krever spesialbehandling ved rivning.

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

Løe



Anvendelse

I bruk som lager.

Byggeår

1959

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Holder ikke dagens krav til driftsbygninger.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonell betongmur og gulv av betong/trebjelker. Overbygning i uisolert grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Takstoler tekket med Bølgeblekk/stålplater.

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



Naust



Anvendelse

Har vært i bruk som naust.

Byggeår

1950

Kommentar

Standard

Bygget har et generelt vedlikehold etterslep. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er et renoveringsobjekt.

Beskrivelse

Tradisjonell tørrsteinsmur og gulv av stedlige masser. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Takstoler tekket med stålplater. Labankport. Lav romhøyde. Bygget må totalrenoveres.

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



Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84



Anvendelse

Byggeår

1950

Standard

Vedlikehold

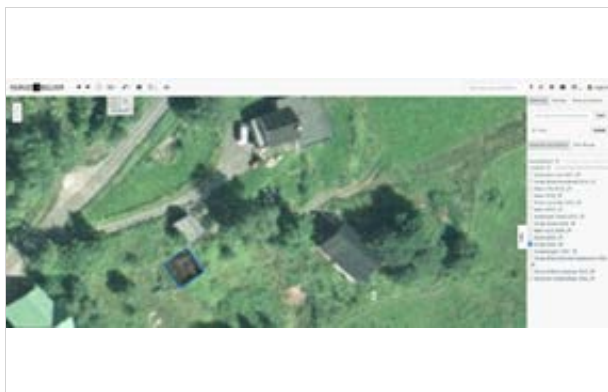
Kommentar

Revet/nedbrent i 1999/2000, kun gammel grunnmur står at, flyfoto fra 1997.

Beskrivelse

Det står att kun grunnmur på huset med adresse Ytrestøylen 84.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

267 m²/267 m²

Ytrestøylen 86: Hall m/trapp, 7 Soverom, Gang, Bod, Matkjeller, Bad, Toalettrom, Lagerrom, Kryperom, Vindfang, Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Kott, Entré, Vaskerom, Trapperom

Andre bygg: Stabbur, Løe, Naust,
Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84
Bruksareal andre bygg: 128 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eidheimsvegen 159 ,6105 VOLDA 94 m² 1884 3 sov	24-08-2016	1 940 000	2 125 000		2 125 000	22 606
2 Eidheimsvegen 155 ,6105 VOLDA 93 m² 1875 0 sov	09-07-2025	1 490 000	1 450 000		1 450 000	15 591
3 Berknesvegen 240 ,6105 VOLDA 158 m² 1971 4 sov	17-10-2025	3 300 000	2 900 000		2 900 000	15 426
4 Håskjoldvegen 299 ,6105 VOLDA 150 m² 1950 5 sov	09-06-2025		2 300 000		2 300 000	14 650
5 Eidheimsvegen 131 ,6105 VOLDA 165 m² 1987 3 sov	20-07-2016	2 490 000	2 370 000		2 370 000	14 364
6 Eidheimsvegen 159 ,6105 VOLDA 94 m² 1884 3 sov	09-08-2009		1 250 000		1 250 000	13 298
7 Nørestranda 506 ,6152 ØRSTA 112 m² 1957 3 sov		1 490 000				13 070
8 Digernesbakkane 26 ,6160 HOVDEBYGDA 174 m² 1950 5 sov		1 700 000				8 586

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	20 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	30 000
Forsikring stipulert	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Ytrestøylen 86

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 230 000
Sum teknisk verdi - Ytrestøylen 86	Kr.	3 150 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	50 000

Løe

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Løe	Kr.	800 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	90 000

Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 090 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

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

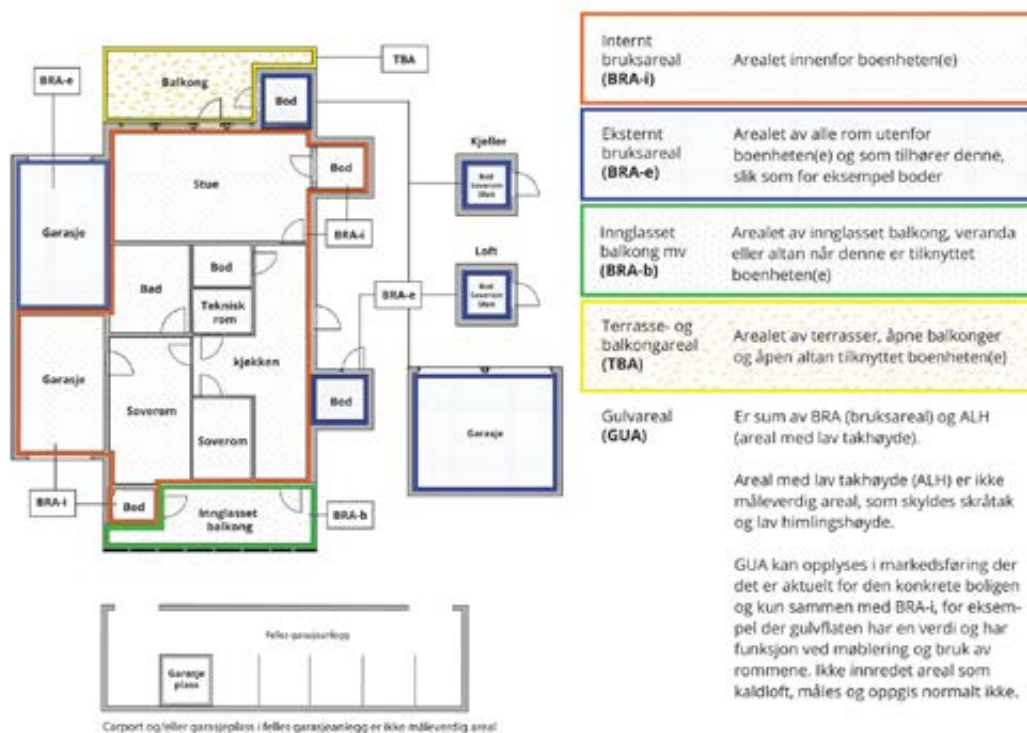
Hva er måleverdig areal?

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

Ytrestøylen 86

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)				
Kjeller	95			95		52	147
1.Etg. Vest	68			68			68
1.Etg. Øst	64			64			64
Loft	40			40		14	54
SUM	267					66	333
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp 25,6 m ² , soverom 13,2 m ² , soverom 8,2 m ² , soverom 12,2 m ² , soverom 8,6 m ² , gang 4,5 m ² , bod 3,0 m ² , matkjeller 6,1 m ² , bad 7,1 m ² , toalettrom 1,3 m ² , lagerrom 4,9 m ² , kryperom 52,0 m ²		
1.Etg. Vest	Vindfang 4,8 m ² , bad/vaskerom v: 6,0 m ² , stue v: 38,6 m ² , kjøkken v: 15,7 m ² , kott 1,0 m ²		
1.Etg. Øst	Entré 11,0 m ² , stue ø: 49,0 m ² , kjøkken ø: 9,9 m ² , vaskerom ø: 6,5 m ²		
Loft	Trapperom 7,3 m ² , soverom v: 9,6 m ² , soverom sø: 16,6 m ² , soverom nø: 15,4 m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

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		14		14			14

Loft						14	14
SUM		14				14	28
SUM BRA	14						

Romfordeling

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

Kommentar

Antatt BTA: 15 m². Arealer er beregnet ut ifra utvendig oppmåling på stedet, ikke tilkomst innvendig ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Løe

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)				
Kjeller ca. 1,6 meter høyde						80	80
Etasje		98		98			98
SUM		98				80	178
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller ca. 1,6 meter høyde			
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Antatt BTA: 120 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Ikke tilkomst for besiktelse til kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust m ²	

Kommentar

Antatt BTA: 17 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Noe lav takhøyde, men ikke målt.

Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Åpen kjeller	

Kommentar

Arealer for gammel grunnmur er beregnet ut ifra oppmåling på kart. Antatt BTA: 59 m². Ikke tatt med som BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Ytrestøylen 86	107	65
Stabbur	0	14
Løe	0	98
Naust	0	16
Grunnmur/grunnmur: Ytrestøylen 84	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Gunn Eli Mikalsen Salhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	10	5		0	79166.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytrestøylen 86

Hjemmelshaver

Salhus Gunn Eli Mikalsen

Kommentar

I tillegg er det eierdel i et uregistrert felles areal på Helgehornet, på 502,365 m², fordelt på 20 grunneiere med følgende matrikkel nr: 7/1-4,6-7,8/1-4,9/1-3,10/1-6,9.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	10	10		0	452 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytrestøylen 86

Hjemmelshaver

Gunn Eli Mikalsen Salhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruk på Ytrestøylen tett på Hovdevatnet, med løde, naust og uthus ca. 6 km fra Ørsta sentrum, ca. 7 km til Volda sentrum, og ca. 27 km til Ulsteinvik sentrum. Det er ca. 2 km til barnehage, barneskole og forretninger Ekset/Mork. Idyllisk og rolig beliggenhet med bra utsikt og med nærhet til rekreasjonsområder, bl.a. ved Hovdevatnet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I henhold til KDP ligger eiendommen i LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Planidentifikasjon 2016005, Arealbruk Spredt boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende, Områdenavn LSB13.

Om tomten

???I hovedsak naturtomt fordelt på to matrikler .En gjør oppmerksom på at et område av eiendommen mot nordvest, på ca. 460 til 470 m², er opparbeidet av tidligere hytteeier med gnr 10 og bnr 17 og 18, det bær klarlegges, evt. kartforretning eller endring av inngjerding kan påregnes.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, med 2 boenheter iflg. eiendomsregistret.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Bebyggelsen

Eneboliger og jordbruksareal. Området har den senere tid opplevd økt boligetablering og videre utvikling av boligfeltet må påregnes.

Gårdskart

Stor tomt. Nordøstvendt, med strandlinje i Hovdevatnet.

Landbruk (kombinasjon): 1577-10/5

Konsesjon: Nei, ifølge eiendomsregistret, følgende arealer gjelder for 1577-10/5 (se vedlagt gårdskart). I tillegg er det en teig 1577-10/10 på 452,00 m².

Areal fulldyrket mark: 13,8 daa (<35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord.)

Areal innmarksbeite: 4,1 daa

Areal overflatedyrka jord: 0,0 daa

Totalt areal overflatedyrket mark: 19,9 daa

Areal Produktiv skog *: 42,3 daa

Areal Bebygd, samf., vann, bre: 3,3 daa

Totalt areal: 79,3 daa (< 100daa) jamfør NIBIO GÅRDSKART 1577-10/5/0

I tillegg er det eierdel i et uregistrert felles areal på Helgehornet, på 502,365 m², fordelt på 20 grunneiere med følgende matrikkel nr: 7/1-4,6-7,8/1-4,9/1-3,10/1-6,9. Antatt 1/20 del, på 25 118 m².

Bredde på teiger med produktiv skog, er ikke spesielt egnet for kommersiell drift, men mest til eget forbruk.

Jaktrett: I 2024 og 2025 var/er det 4 hjortedyr, som utgjør ca. 10 kg kjøtt for takstobjektet.

Del av eiendommen ligger ned mellom Eiksundvegen og Hovdevatnet er på 9 881 m², der av 4 100 m² er innmarksbeite, og 5 000 m² skog, og med to-delt strandlinje henholdsvis på 95-100 meter og ca. 120 meter. Det er rett til garnfiske i Hovdevatnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.11.2025	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2025	Eiendomsverdi AS	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	06.11.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.11.2025	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.11.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.11.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.2025	Plan, snitt og fasader	Finnes ikke		Nei
Gårdskart	08.11.2025	https://gardskart.nibio.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	For gyldighet på rapporten se forside.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

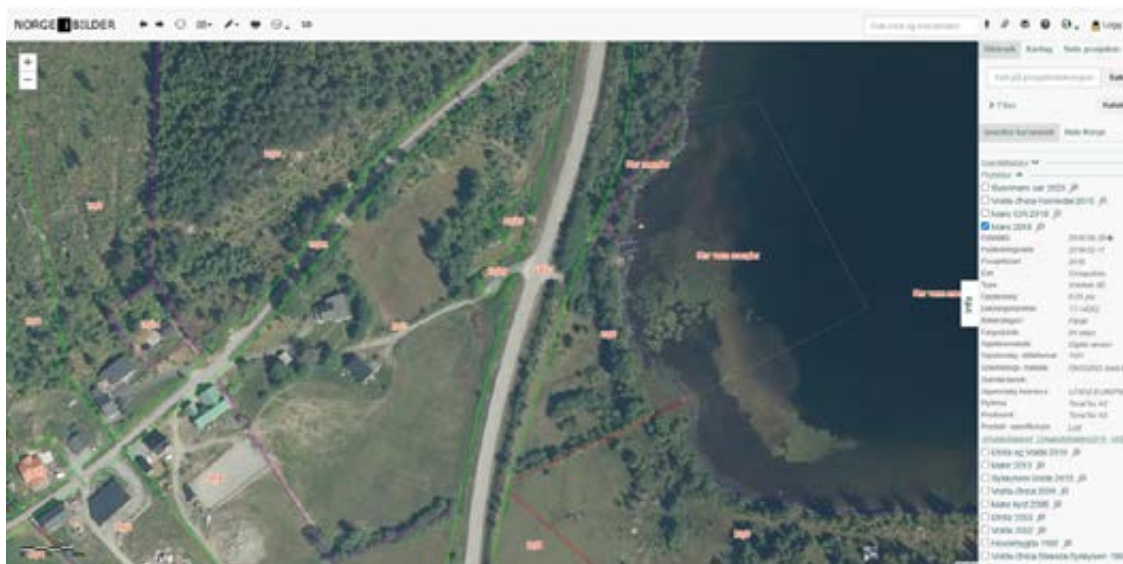
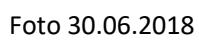
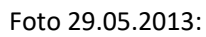
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS4140>

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

Foto 17.09.2006:

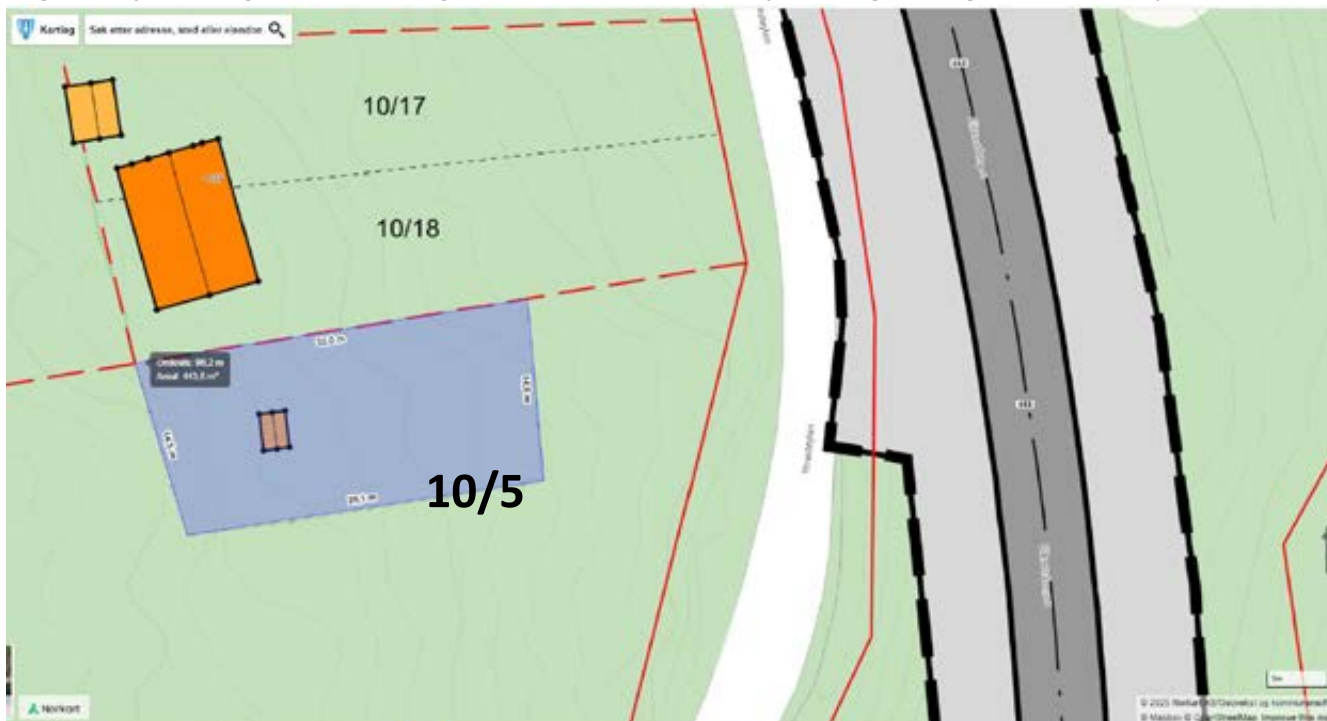


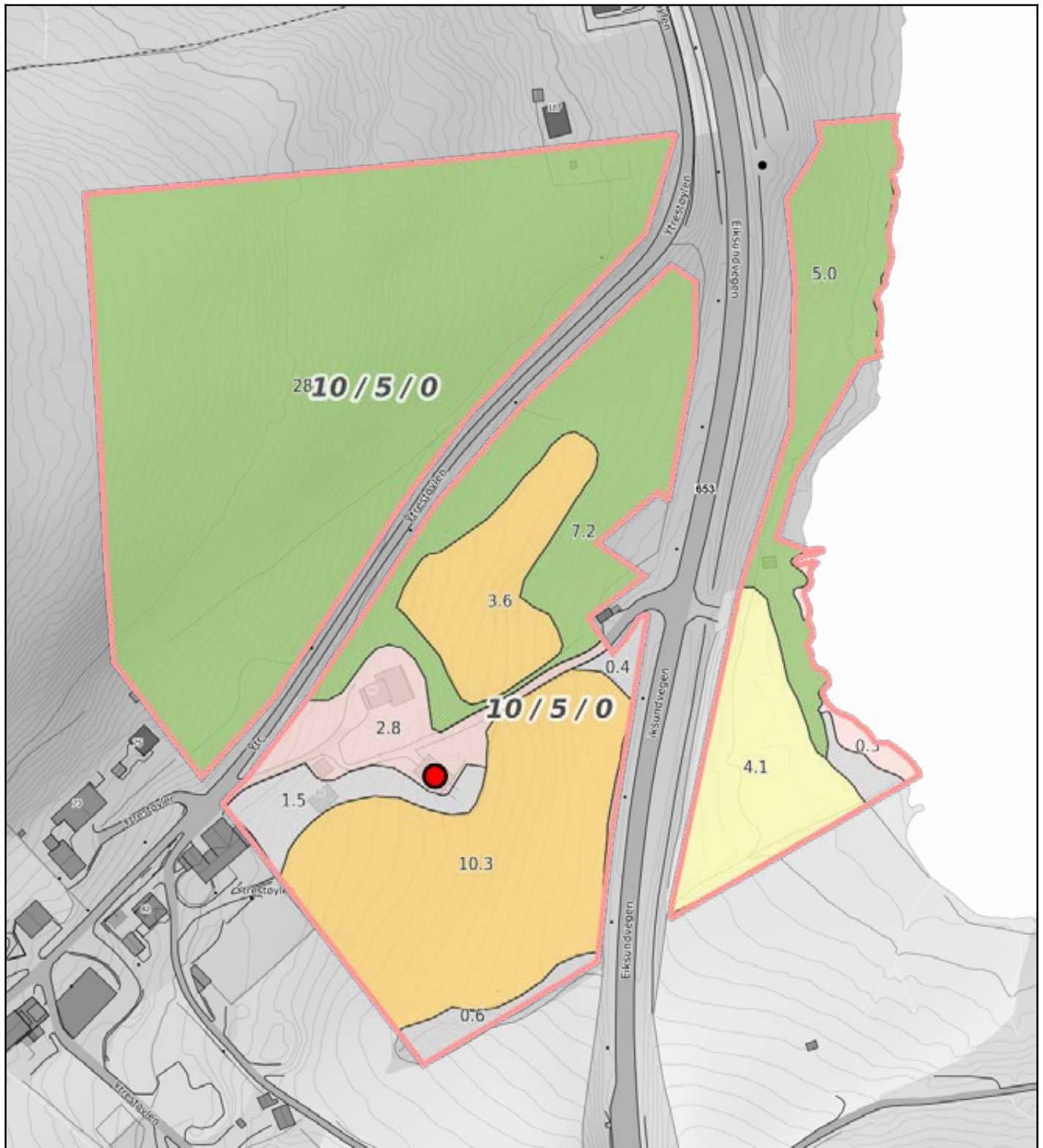
Andre forhold:

Driftsbygning på gnr 10 bnr 9 går omtrent 13 m² inn på grunn til takst objektet.

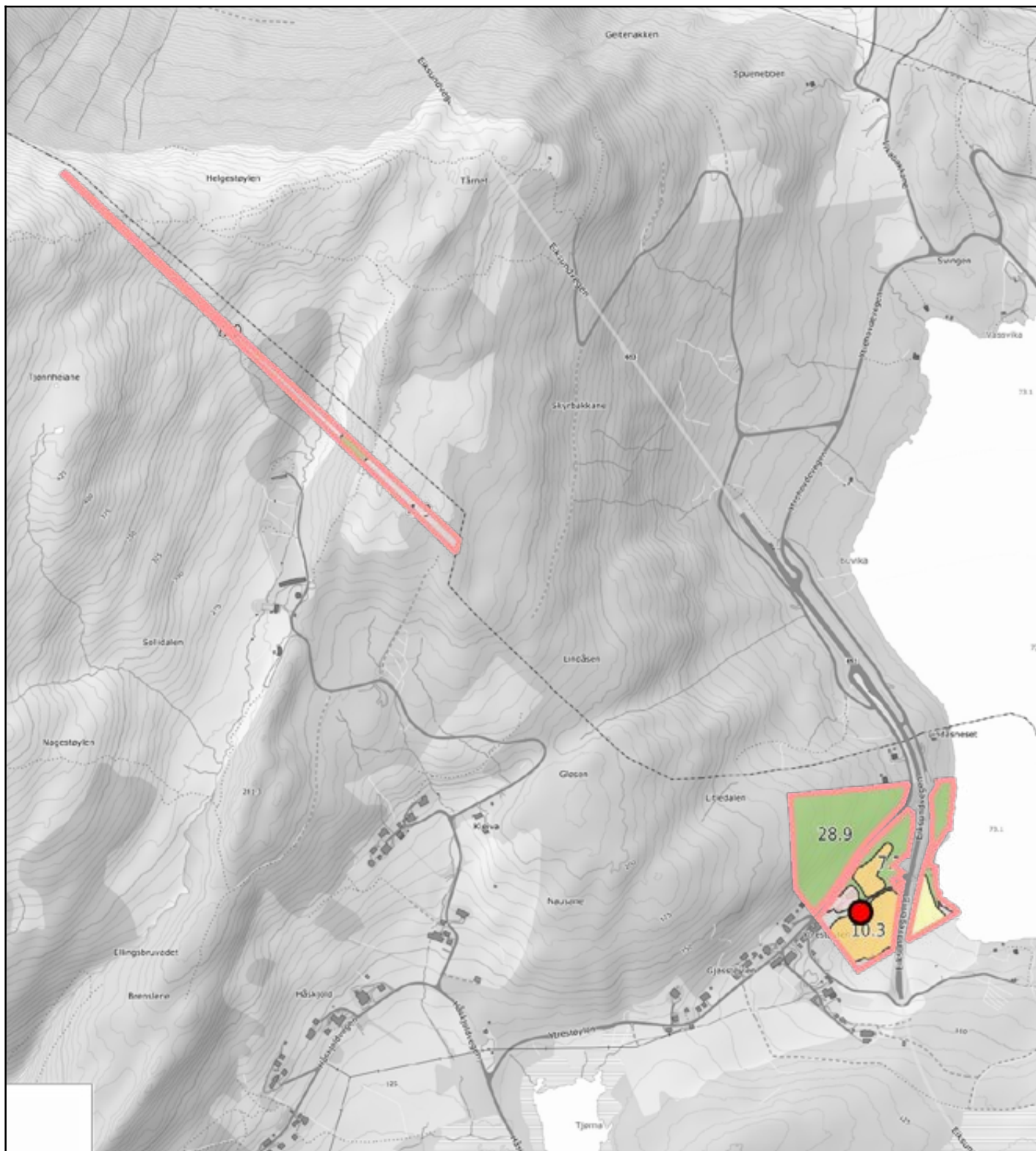


Hagen til hytte med gnr 10 bnr 17,18 går omtrent 444-450 m² inn på nordlig del av grunn til takstobjektet.

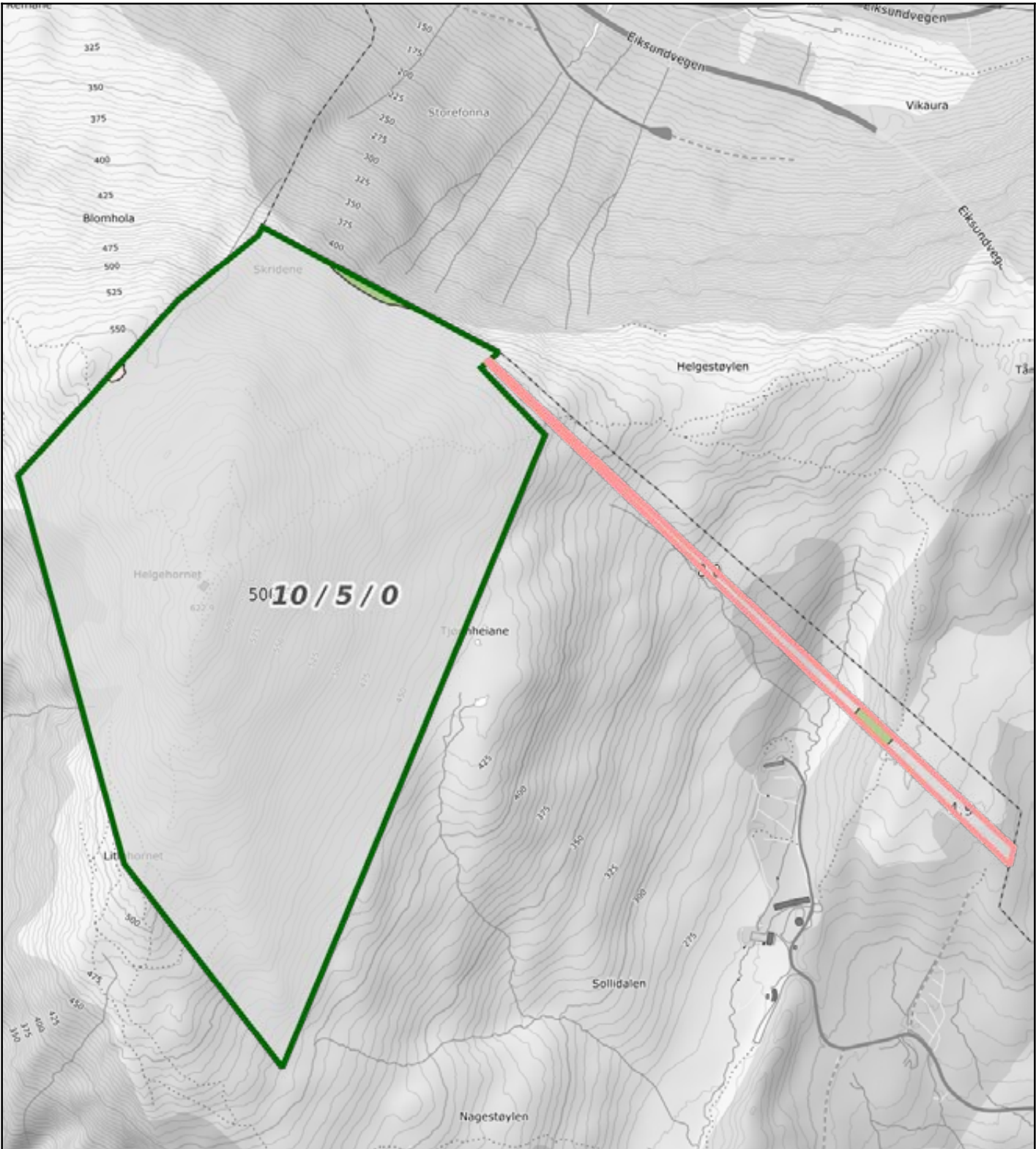




0 20 40 60m Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 08.11.2025 16:03 Eiendomsdata verifisert: 08.11.2025 16:00	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>13.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Innmarksbeite</td><td>4.1</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>42.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>15.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>3.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>79.3</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	13.8		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	4.1		Produktiv skog *	42.3		Annet markslag	15.8		Bebyggd, samf., vann, bre	3.3		Ikke kartlagt	0.0		Sum	79.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
	Fulldyrka jord	13.8																								
	Overflatedyrka jord	0.0																								
	Innmarksbeite	4.1																								
	Produktiv skog *	42.3																								
	Annet markslag	15.8																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.3																								
	Ikke kartlagt	0.0																								
	Sum	79.3																								
GÅRDSKART 1577-10/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 10/5/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																								



0 100 200 300m Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 08.11.2025 16:01 Eiendomsdata verifisert: 08.11.2025 16:00	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>13.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Innmarksbeite</td><td>4.1</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>42.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>15.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>3.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>79.3</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	13.8		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	4.1		Produktiv skog *	42.3		Annet markslag	15.8		Bebyggd, samf., vann, bre	3.3		Ikke kartlagt	0.0		Sum	79.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
	Fulldyrka jord	13.8																								
	Overflatedyrka jord	0.0																								
	Innmarksbeite	4.1																								
	Produktiv skog *	42.3																								
	Annet markslag	15.8																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.3																								
	Ikke kartlagt	0.0																								
	Sum	79.3																								
GÅRDSKART 1577-10/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 10/5/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																								



050100150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.11.2025 12:46

Eiendomsdata verifisert: 12.11.2025 12:20

GÅRDSKART 1577-10/5/0

Tilknyttede grunneiendommer:

10/5/0

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

13.8

0.0

4.1

42.3

15.8

3.3

0.0

79.3

17.9

42.3

19.1

0.0

79.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie

Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold

Eiendomsgrenser - tvisteteig

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0267/25	

Selger 1 navn
Ruben Andre Mikalsen Salhus

Gateadresse	
Ytrestøylen 86	
Poststed	Postnr
VOLDA	6105

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/avtalenr.

Document reference: 3-0267/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrom i den del av hus som det tidligere har vært vannlekkasje i må totalrehabileres.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er satt opp veggpanel og gulvbelegg i 1995.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe kalkutslag i betong/vegg i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Vannlekkasje på skrått tak, utbedret ved å sveise ny papp av fagarbeider. Noe tidligere utettheter rundt nedløp til takvann, ikke registrert lekkasjer i nyere tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har til tider vært mindre tilfeller av mus som har kommet inn, dette har blitt kontrollert med feller og kontroll/tetting av lufteventiler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av el-anlegg til bebodd del, utført i perioden 1995-1997.

Arbeid utført av

Ose& Aarseth

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

Beskrivelse

Det er utført kontroll av DLE, usikker på årstall.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Det er gjort jevnlig vedlikehold av fasade frem til 2015. Det er byttet inngangsdør, samt byttet nødvendige bord på kledningen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering er utført og er lagt ved salgsmelding.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale om rett til hyttetomt for 3stk søsken på tomt fra 1993. Areal, plassering ikke avtalt og oppmålt.

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 ihht vilkår.



Adresse

Ytrestøylen 86, 6105 VOLDA

Dato for energimerking

20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247922

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179703599

Gårdsnummer

10

Bruksnummer

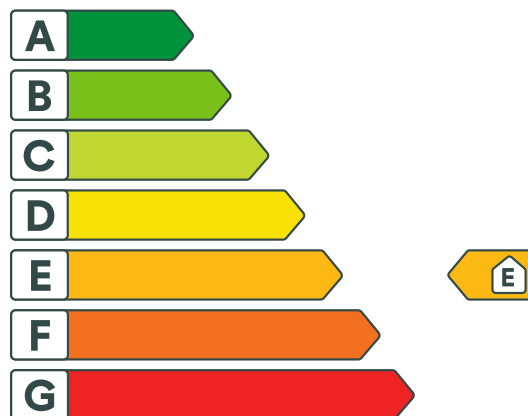
5

Seksjonsnummer

—

Brukseinsningsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjón

Byggeår

1959

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

267,0 m²

Oppvarma bruksareal

267,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitét, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

238,67 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

240,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

64 202 kWh



Ytrestøylen 86, 6105 VOLDA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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. Kjøl - 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: 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 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: 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

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



Volda kommune

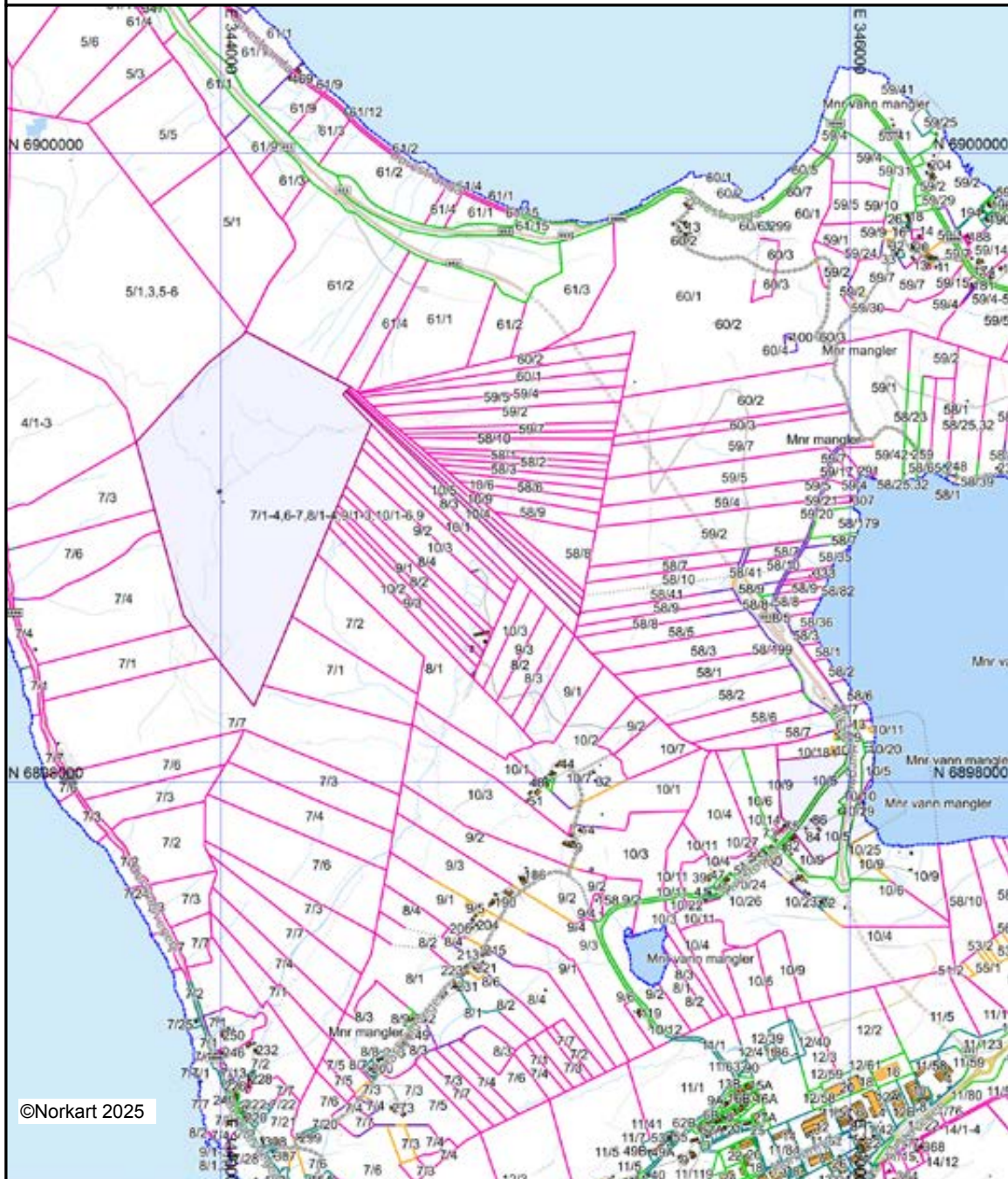
Grunnkart

Eiendom: 10/5
Adresse: Ytrestøylen 84
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:20000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

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.



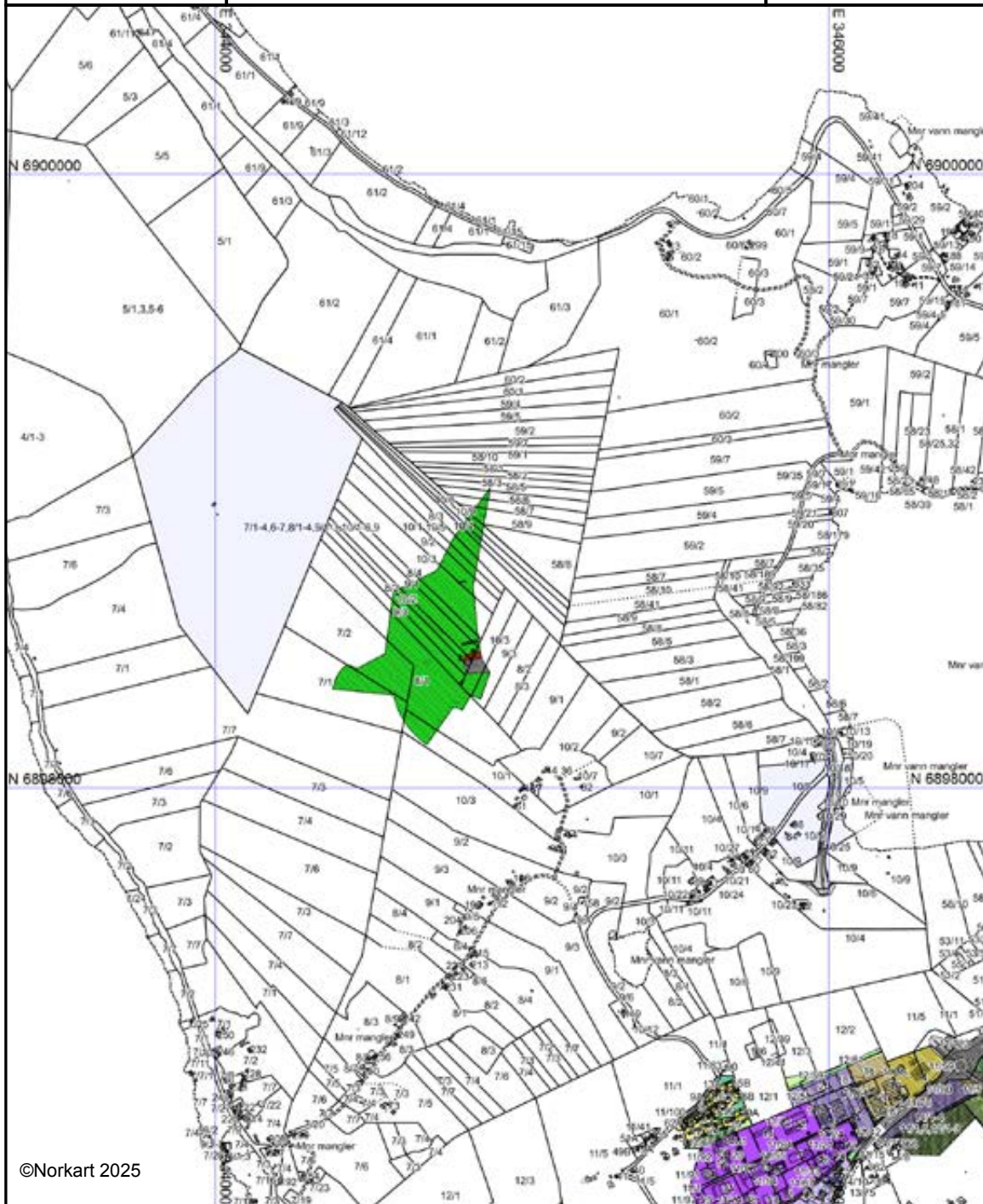
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/5
Adresse: Ytrestøylen 84
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:20000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbuseiend
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim)
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Anna vegg grunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
	Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Skytebane
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Parkbelte i industristok
	Naturvernområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Leikeplass
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Forretning/kontor/industri
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan vegg grunn - tekniske anlegg
	Annan vegg grunn - grøntareal
	Tekniske bygningar/konstruksjonar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)	
	Naturområde
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik	
	Landbruksformål
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone transport - Byggeforbod rundt ve
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringssonегrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Sikringsgjærde
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
	Tunnelopning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøgde
	Påskrift plantilbehør



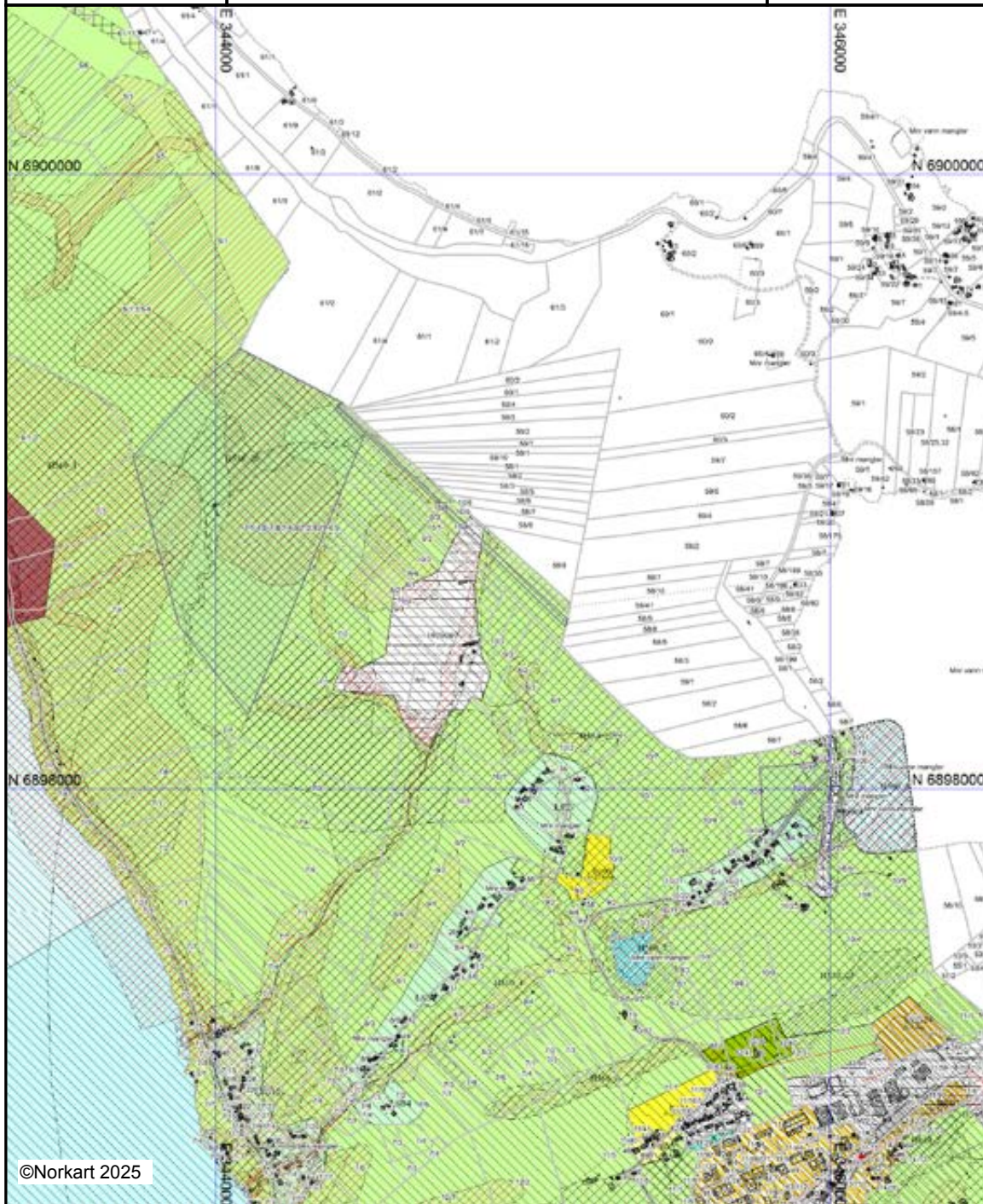
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/5
Adresse: Ytrestøylen 84
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:20000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - noverande
	Offentleg eller privattjenesteyting - noverande
	Råstoffutvinning - framtidig
	Næringsbygningar - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
	Køyreveg - noverande
	Parkering - noverande
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)	
	Blågrøntstruktur - noverande
	Naturområde - noverande
	Turdrag - noverande
	Friområde - noverande
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv	
	LNFR-areal - noverande
	LNFR-areal, spreidde bustader - noverande
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
	Akvakultur - noverande
	Naturområde - noverande
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande
Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
	Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
	Bandlegging etter andre lover - noverande
	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleggast
Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11)	
	Føresegningsområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)	
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens si avgrensing
	Grense for arealformål
	Fjernveg - noverande
	Fjernveg - framtidig
	Fjernveg tunnel - noverande
	Fjernveg tunnel - framtidig
	Hovudveg - noverande
	Hovudveg tunnel - noverande
	Samleveg - framtidig
	Samleveg tunnel - framtidig
	Tilkomsveg - noverande
	Tilkomsveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
	Farled - noverande
	Vegkryss - framtidig
	Kollektivknutepunkt - noverande
	Påskrift område namn
	Påskrift areal

Nabolagsprofil

Ytrestøylen 86

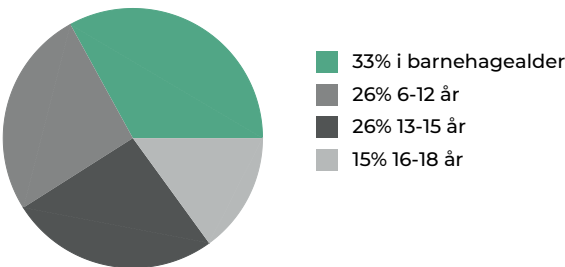
Offentlig transport

🚌 Hovdevatnet Linje VY146, 338	8 min 🚶 0.7 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	5 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 10 min 🚶

Skoler

Mork skule (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	3 min 🚶 2.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 319 elever, 24 klasser	9 min 🚶 7.1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	8 min 🚶 6.6 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	8 min 🚶 7 km

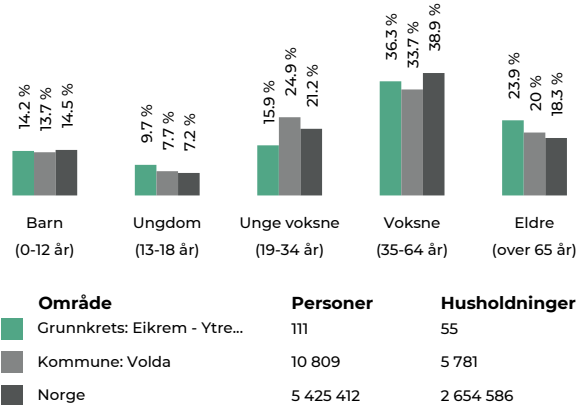
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

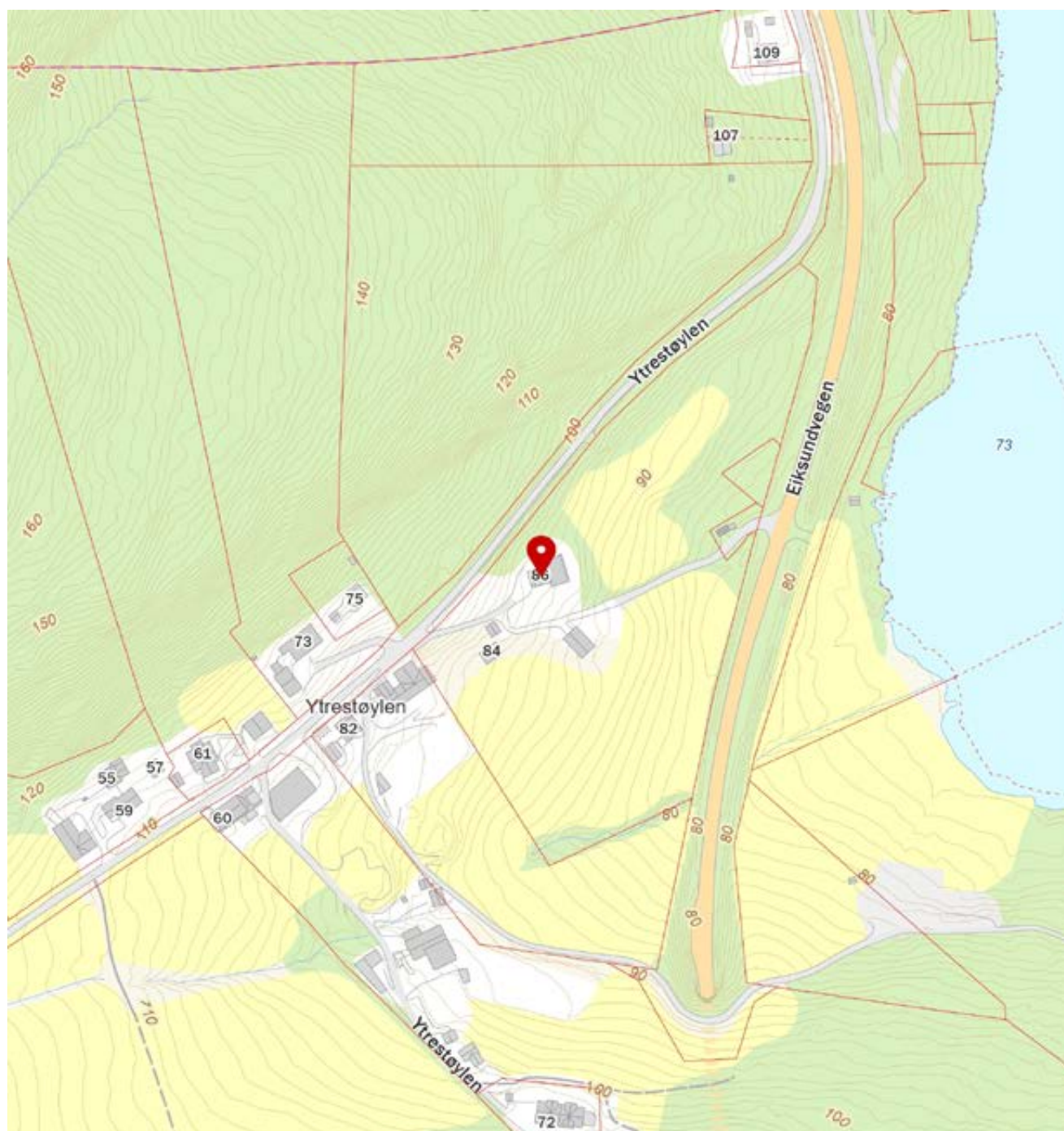
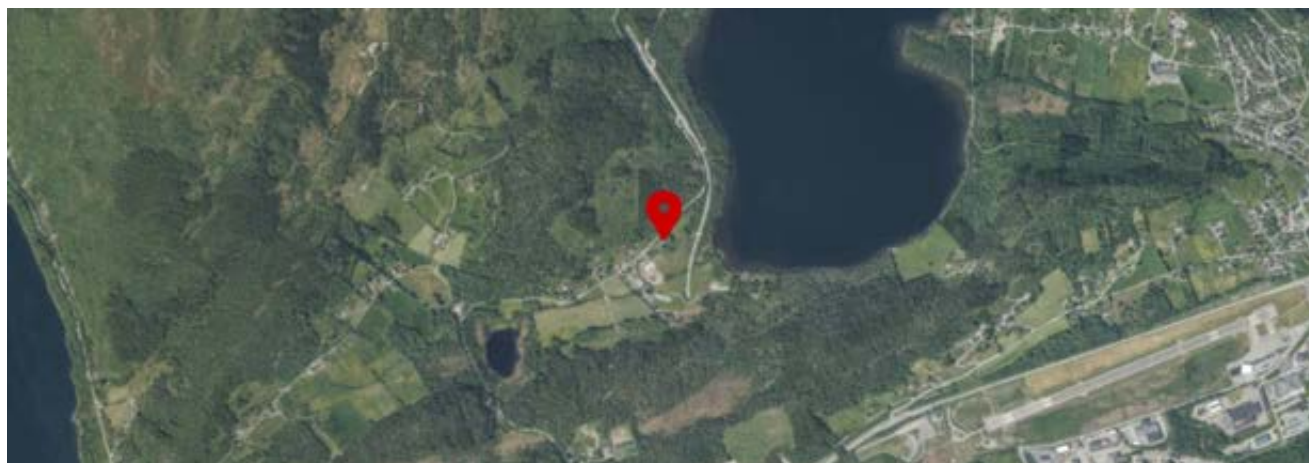
Mork barnehage (1-5 år) 55 barn	3 min 🚶 2.8 km
Hovdebygda barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 🚶 3.9 km
Rystene barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 5.6 km

Dagligvare

Coop Extra Volda	3 min 🚶
Spar Hovdebygda Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 4 km

Sport

⚽ Langmyra fotballbane Fotball	21 min 🚶 1.7 km
⚽ Langemyra Mork - Kunstgrasbane Fotball	22 min 🚶 1.7 km
🏊 Family Sports Club Volda	7 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Volda	7 min 🚶



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

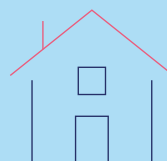
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 3-0267/25

Adresse: Ytrestøylen 86, 6105 VOLDA, gnr. 10, bnr. 5 og 10 i
Volda kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/