

Vollane 35

LAUVSTAD

notar



Prisantydning Kr 2 350 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 201/379 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Vollane 35

Moderne og flott enebolig med løde og anneks |
Peis | 4 sov | Idyllisk beliggenhet |

Adresse	Vollane 35 6133 LAUVSTAD
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Omkostninger	Kr 77 740,-
Totalpris	Kr 2 427 740,-
BRA-i/BRA Total	201/379 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1900
Soverom	5
Etasje	3

Velkommen til en idyllisk eiendom på vakre Lauvstad – omgitt av storslått natur, frodige landskap og rolige omgivelser. Her får muligheten til å sikre deg en sjarmerende eiendom med enebolig, anneks og løde. Tunet fremstår innbydende og velholdt, med tradisjonell bebyggelse som gir stedet en lun atmosfære.

Eneboligen byr på et hyggelig hjem med landlig sjarm og gode muligheter for både fast bolig og fritidsbruk. Annekset gir ekstra fleksibilitet – ideelt som gjestehus, hjemmekontor eller mulig utleiedel. Den romslige løden åpner for mange bruksområder, enten du ønsker lagringsplass, verksted eller hobbydrift.

Er dette ditt nye hjem? En eiendom med sjel, potensial og flott beliggenhet.

Virtuell visning gir muligheten til å gå på visning når du ønsker.

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	45
Vedlegg	47
Budgivning	147

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning











































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Lauvstad med fin utsikt mot fjord og fjell, gåavstand til lokal matvarebutikk og fergekai.

Det går jevnlig fergeavganger til Volda sentrum med alle service-, og sentrumsfasiliteter. Relativt kort avstand til Lauvstad Barnehage og Ulvestad Barneskole.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vollane 35, 6133 LAUVSTAD

OPPDRAKSNUMMER

3-0070/26

SELGER

Anne Karin Amundsen

MATRIKKELE

Gårdsnummer 157, bruksnummer 78, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 157, bruksnummer 82, , ideell andel 1/1.

i Volda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.608 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt, på 1 910,1 kvm, med utsikt over fjord og fjell, tomten er skrående men er planert ut mot vest og opparbeidet med hage. Mot nord er det asfaltert tun -område og biloppstillingsplasser. Tomten er bebygd med en eldre driftsbygning/låve, et stabbur/aneks, og bolighus. I tillegg tilhører det naboeiendommen med gnr./bnr.: 157/85 bebygd med et hønsehus. Denne eiendommen er 698 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.05.2026. utført av Frank Robert Vatne.

BYGGEÅR

1900

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Boligen hviler på en grunnmur av naturstein mot terreng, som er slammet og malt innvendig, og fuget utvendig. Grunnmuren i front består av betong eller sparmur. Under tilbyggene er det ringmur av henholdsvis betong og forskalingsblokker. Forholdene rundt drenering og utvendig fukt sikring mot grunnmur er ukjente, men basert på byggeår antas det at dette ikke er etablert.

VEGGKONSTRUKSJON

Den eldre delen av boligen har tømmervegger, mens tilbygget fra 2010 har reisverksvegger. Utvendig er fasadene kledd med liggende, malt bordkledning av varierende alder. Takkonstruksjonen på den eldre delen består av tresperrer, mens tilbygget har en ukjent takkonstruksjon. Taket er teknet med skifertakstein fra byggeår, lagt direkte på taktrodet med en ukjent undertakstekking.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takrenner og nedløpsrør er utført i aluminium eller stål, og er ført ned i rør som avsluttes over terrenget. Pipekledningen er av plastbelagt tynnplate med en blykrans i overgangen mot taket. Etasjeskillene i boligen er konstruert av trebjelkelag.

VINDUER/DØRER

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. Hovedytterdøren er en malt dør med glassfelt, og det er malte balkongdører med glassfelt i vindfang, stue og soverom. Døren til kjelleren er en enkel, malt tredør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har verandaer og markterrasser, som i hovedsak er bygget med terrassebord på trebjelkelag. Rekkverkene er av tre med vertikale, malte spiler.

STABBUR

Eiendommen inkluderer også et stabbur fra 1900, som har en trekonstruksjon, trolig av tømmer, med utvendig liggende bordkledning. Taket er tekket med aluminiumsplater, og har takrenner og nedløp av aluminium. En eldre låve fra 1847 har en fjøskasse av betong, en førsteetasje av grindverk med stående, malt kledning, og et saltak tekket med bølgeblikkplater. Underetasjen har yttervegger av betong/ mur og støpt betonggulv. I tillegg finnes et enkelt uthus/ hønsehus med uisolert bjelkelag, uisolerte reisverksvegger med liggende, malt kledning og et pulttak av taksperrer tekket med aluminiumsplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Kan se ut som noen steiner er løse.
- Ukjent type og alder på undertak.

Taktekking - Tilbygg

- Det er observert en løs takstein på taket.

Nedløp og beslag

- 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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler feieplattform på taket.
- Krav til feieplattform trer i kraft når pipen er høyere enn 1,2 m over tak, målt på pipens korteste side.
- Det er registrert rust/missfarging på pipekledning.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er registrert åpninger/utettheter i overgang trevegg og mur, dette er mulig tilkomst for skadedyr.
- Bordkledning på gavlvegg i overgang til tak tilbygget, ligger bordkledningen i kontakt med taktekkningen.
- Bordkledning ligger noen steder helt ned mot terrassebord.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Synlig utvendig takkonstruksjon som takutstikk og vindskier har avflakkende maling og begynnende råteskade. Ikke tilkomst for nærmere undersøkelser.
- Det er registrert fuktskjolder i undertak, det er utført fuktmåling i undertak over luke uten å registrere unormale fuktverdier.
- Det er registrert boremel etter mott på kryploftet.

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Mangler propper i vindus karmen.
- Vindu kryploft mangler beslag.
- Solebenkbeslag mangle endestykke/oppkant.
- Noen beslag ligger flatt, og listverk ligger i kontakt med

beslag.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør stue går ikke skikkelig, det er montert katteluke i døren.
- Det er utett mellom dørbblad og karm på balkongdør stue.
- Der er skade på dørkarm i vindfang.
- Det mangler beslag under alle dører.
- Kjellerdør tar i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Dekket på markterrasse har ujvenheter/skjevheter.
- Dekke er oppsprukket, og stedvis knekt.
- Det mangler søylepunkt under drager.
- Det er skjevheter i konstruksjonen.
- Det er råte i terrassebord.

INNVENDIG

Overflater

- Det er registrert løse fliser og bom under flis i vindfang.

Overflater - Kjeller

- Fuktskjolder på overflate veggplater,
- Fuktskjolder på veggplater ved utslagsvask bryggerom.
- Fukttutslag ved fuktsøk under gulvbelegg ved utslagsvask.
- Fuktgjennomtrenging fra terreng på murvegger.
- Soppdannelse på vegger mot terreng.

Overflater - Loft

- Noe panel er sprukket.
- Merker i vegger, og manglende listverk,
- Skjevheter på overflater vegg.
- Mangler veggplate på delevegg soverom.

Innvendige dører

- Noe oppsprukket treverk i dørbblad og karm fra byggeår.

- I hovedetasjen er det på baderomsdør, og dør til soverom bruksmerker som er mer en påregnelig i forhold til alder.

Andre innvendige forhold

- Det er registrert avføring etter mus, som indikerer at mus kan ta seg inn og ta tilhold i boligen.

Andre innvendige forhold - 2

- Ved hulltaking mot bad, er det registrert at det er kald trekk inne i den tidligere ytterveggen.

VÅTROM

BAD/VASKEROM > Overflater vegger og himling

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

BAD/VASKEROM > Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

BAD/VASKEROM > Sluk, membran og tettesjikt

- Vannlås er ikke montert i sluk for vaskemaskin.

BAD/VASKEROM > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KJØKKEN

Overflater og innredning

- Induksjonstopp har knust glasskant

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ukjent alder, og ukjent tilstand på skjulte avløpsrør.
- Ufagmessig tilkobling avløp fra utslagsvask på bryggerom.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun vindusventiler på soverom, ved montering av rullgardiner gir disse spaltene dårlig ventilering.
- I kjeller er det ikke ventilering utenom åpning av vinduer.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Evt. lekkasjevann kan renne under vegger og inn i bryggerom før det renner ut i allrom og videre til sluk.
- Tilkobling med stikkontakt, som var vanlig på installasjonstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

- Innsiden av grunnmuren har misfarging, det er riss i utvendig puss/slamming.
- Avskallende maling.

STABBUR

Utvendig > Nedløp og beslag

- 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.
- Taknedløp er avsluttet over terreng.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Ene søylepunktet er ikke forankret skikkelig i drager.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I 1. etasjen er det registrert høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet, og på loft er det registrert en høydeforskjell på ca. 15mm.
- I tillegg er det registrert sterke vibrasjoner i bjelkelag ved gangtrafikk.

VÅTROM

LOFT > BAD > Overflater vegger og himling

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Mdf-plater på vegger i et våtrom er uegnet, da disse ikke er fuktbestandige og tar lett til seg fukt.
- Det er registrert posning av veggplater ved servant.

LOFT > BAD > Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist skader på innredning.
- Det mangler forsegling rundt avløpsrør fra servant.

STABBUR

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

boligen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Mangler overgangsbeslag mellom mur og trevegg.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Gårdsplassen har svak helning inn mot mur til stabburet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Vinduer - Kjeller

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Alle rom på loft har store høydeavvik.

- I soverom på loft er registrert høydeforskjell på ca.70 mm, og det er registrert høydeforskjell på ca. 30 mm innenfor 2 m målelengde

- Det er registrert svikt i gulv på soverom.

- Det er knirk i gulv på soverom.

- I soverom 4 er det registrert høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og synlige topper/plateskjøter gjennom belegget.

- I loftsgangen er det registrert høydeforskjell på 25mm gjennom rommet.

- I stue i 1. etasje er det på stue registrert høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet.

- På soverom 1. etasje er det registrert litt knirk i gulv på soverom.

- Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

Gulv mot grunn - Kjeller

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

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- I allrommet er platen støpt med fall mot en sluk i rommet, her er det registrert høydeavvik på 95mm innen for 2 m, og ca. 220mm gjennom hele rommet.

- I bryggerrommet er det registrert 10 mm innenfor 2 m.

Pipe og ildsted

- Pipevanger er ikke synlige.

- I loftsetasjen er alle 4 sidene av pipen kledd inne.

Rom Under Terreng

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

- Det er registrert fuktgjennomslag på vegger mot terreng, og mugg/svertesopp på grunnmur.

- Det er registrert høy fuktverdi ved måling i treverk i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Det er registrert fuktgjennomslag i grunnmur.

VÅTROM

LOFT > BAD > Overflater Gulv

-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert knirk i gulvet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

LOFT > BAD > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

LOFT > BAD > Tettesjikt/membran vegger

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

INNVENDIG

Krypkjeller

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

- Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

STABBUR

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2026.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet bare at badet ikke har ideelle våtromsbestandig dør, vindu, panel i tak, og mangler en vannlås i ene sluk bad. Ikke hatt plager med skader/råte, lukt, sopp i mitt eige. Ellers henviser til tilstandsrapportens beskrivelse da jeg har hatt kort eie av eiendommen.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det var bare et tilfelle like etter overtakelsen.

Viste seg at rør i sluk ved vaskemaskin bad var for kort. Da

koblet vi på nytt rør/kobling (ufaglært).

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Som beskrevet i punkt over, ufaglært skiftet til lenger rør/kobling mot sluk ved vaskemaskin bad hovedhus. Dette i jan/februar 2026. Ellers vet jeg bare det som kommer frem via tilstandsrapport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det som kom frem via tilstandsrapport da jeg kjøpte, og ny utført tilstandsrapport nå i mai 2026. Har selv fjernet innerste terrassebord oppside hus, da de låg helt inntil kledning. Det samlet seg regnvann på terrassen bak huset, og har også borret noen hull i terrassegulv for å prøve avlede litt vann. Jeg selv har ikke merket noe mer fukt/innsig av fukt i kjeller utfra min kunnskap i mitt eige.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fra tilstandsrapport da jeg kjøpte viste en løs taksten/en sten som mangler. Ikke opplevd noe ytterligere enn det som takstmann avdekt. Jeg oppdaget råte i deler av rekkverk altan og altan/terrasse gulv. Har skiftet en del i altangulv som knakk. Samt spesielt nedre del av bordkledning og ved vindskeider tak ene side og vindu/dører. Har rengjort, slipt, pusset, grunnet og malt deler av rekkverk og stuevindu for å prøve forebygge ytterligere forringelse.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bare det som kommer frem via tilstandsrapport at pipevanger ikke er synlige, og noe rust utvendig pipe mm. Snakket med Volda kommune ang pipe/sikkerhet mm, og alt skulle vere innenfor. Han mente det kunne vente med brett ved pipe til man evt gjorde oppgradering på tak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapporten ved kjøp viste skjevheter gulv i flere rom, noe som også er merkbart, både synlig og man merker det når man går. Sviikt i gulv på et soverom loft i ene siden pga. noe tidligere utført arbeid av ufaglært, før mitt eige.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke annet enn det tilstandsrapport avdekker, har aldri sett skadedyr i mitt eige. Sett borremel enkelte steder i grindløda.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll el anlegg i 2021 og utbedra i april 2024 og godkjent, kommer frem via tilstandsrapport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har blitt fortalt at forige eiger utført en del el arbeid sjølv. Ellers det som kjem fram i takstrapport at det har blitt utført arbeid av ufaglært/forrige eiger, blant anna snikring mm. Har ikke hatt faglærte til å utføre noe arbeid i mitt eige. Vi har gjort mest overflate arbeid i form av maling etc.

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

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

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Har ikkje firmanavn. Forige eiger opplyste om en snikker (usikker på om vedkomande hørte til/hadde firma, eller om det er bare egeninnsats/ufaglært) som hadde vore der å skifta noko lite kledning/vindskeider ved tak eine side. Arbeid utført før mitt eige, av tidligere eigere/

bekjente.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Anneks/stabbur er godkjent som utleiedel/ Airbnb. Er utleid pr.d.d til 31.07.2026.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggemeldte tegninger og ferdigattest i matrikkelen apport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppgradering av stabbur/anneks. Påbygg soverom og bad, vindfang på hovedhus, før mitt eige.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ingen heftelser.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapporten utført av fagmann mai 2026.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Anneks er utleid til 31/7-2026. Vedkommende som bor der vil kanskje flytte før avtalen gått ut. Ellers står det i tilstandsrapport ang rasfare. Men har snakket med Volda kommune samt bekjent innen anleggsarbeid, at det ikke er mer fare her enn andre steder rundt om i kommunen.

Kommentar fra selger: Jeg har ikke eid boligen så lenge, og har ikke avdekt noe mer enn jeg har nevnt her eller det som kommer frem via tilstandsrapport mai 2026. Har tatt kontakt med Aasebø og Ulvestad for å høre om det

foreligger samsvarserklæring, men fikk tilbakemelding på at de ikke har utført arbeid der. Vet at forrige eiger har leid ut stabbur/anneks som Airbnb/langtidsledige, og også huset som langtidsledige, så her er potensiale.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Vedlikehold/oppgr Maling av noen overflater, noen dører, og vinduer. radering

2020:

- Oppgradering Ny kjøkkeninnredning.

2017:

- Vedlikehold Utskifting av vindu kjøkken.
- Vedlikehold Fornying av overflater i boligen

2012:

- Tilbygg med soverom mot sør, Årstallet er basert på ferdigattest.
- Ombygging Byggingen ble pusset opp og innredet og brukt til utleie.
- El.-anlegget er i fra 2012 og er med automatsikringer.

2008:

- Ombygging Pipefornyning (året er omtrentlig)

2002:

- Tilbygg/bad. Årstallet er basert på produksjonsår på benyttet vindu.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. B1 - frittliggende småhusbebyggelse.

Tomtearealet nedenfor er regulert til boligtomter, og der er planlagt å lage en ny vei til disse tomtene. På sikt må en forvente at det blir byggearbeid på nabotomten og nye boliger vil bli satt opp.

Reguleringsføresegner knytt til reguleringsplan Bjørkevoll bustadfelt, gnr. 157 bnr 6 på Lauvstad.

" §4:Bustadareal

a: Områda merka "B1 - B4" (Frittliggjande småhus) på plankartet skal nyttast til bustadar med tilhøyrande anlegg.

BYAmax = 30%

b: For kvar familiebustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. For kvart ekstra husvære skal det vere 1 ekstra bilplass, og for kvar hybel skal det vere 1½ ekstra biloppstillingsplass.

c: Der terrengtilhøva gjer det naudsynt, kan garasjar plasserast nærare veg enn det byggelinene syner. Garasjar skal likevel ha følgjande minsteavstand til regulert veg- eller fortauskant:

-Minsteavstand 1,5m der garasjen har utkjøring parallelt med vegen

-Minsteavstand 5m der utkjøringa ligg vinkelrett på vegen. Garasjer kan plasserast med minsteavstand 0,5 m frå nabogrense, jf. pbl § 70 pkt 2b og §70 pkt 3.

d: Garasjar skal vere i 1 etasje og med grunnflate ikkje over 50m² og skal tilpassast hovudhuset i form, farge og materialbruk.

e: Ved byggemelding skal det i situasjonsplan i tillegg til plan for plassering av bustadbygg, visast plass for garasje, biloppstillingsplassar, avkøyrsløp og tilkomstveg, med angitte terrenghøgder og stigningstilhøve.

f: Bygningsmynde avgjer den endelege plasseringa av husa på tomtene."

Iht. kommuneplankart ligger eiendommen i et område avsatt til ras- og skredfare.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Volda kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har Toshiba varmepumpe og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplasser på tomt. Innkjørsel er asfaltert og der

er plass til flere bilder på tunet.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Stabburet ble bygget om i 2012 og er godkjent til utleie.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - mindre enn 50 m², for hovedhuset, datert 28.03.2012.

Annet enn ferdigattesten nevnt over (for tilbygget), opplyser kommunen at det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1900.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke

at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å 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 bodar, diverse, disponibelt areal). 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. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10. Mellom Aneks/stabbur og låve er det ved oppstillingsplass satt opp en forstøtningsmur i naturstein som mangler rekkverk. Det er ikke foretatt radonmålinger,

og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

INNHold

Eiendommen inneholder følgende:

Enebolig

Underetasje:

BRA-i 35 kvm: Allrom og hobbyrom

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Stue, kjøkken, soverom, vindfang og bad/vaskerom

TBA 132 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 45 kvm: Gang, kott og 4 soverom

Stabbur:

1. Etasje:

BRA-i 22 kvm: Stue/kjøkken

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 16 kvm: Soverom og bad

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Låve:

Etasje:

BRA-e 86 kvm: Annet

Kjeller:

BRA-e 86 kvm: Annet

Hønsesus:

BRA-e 6 kvm: Annet

STANDARD

ENEBOLOG - INNVEDIG

BAD/VASKEROM

Badet har flislagde vegger og tak-ess himlingsplater. Det er et vindu og en dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Baderomsdøren og døren til soverommet er i dusjens våtzone. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom, og fuktmåling i bunnsvill påviste ingen unormale forhold.

OVERFLATER

Overflatene har varierende alder med normale brukslitasser og bruksmerker.

Gulv: Gulvoverflatene består av laminat, parkett, fliser, ubehandlet støpt betonggulv, slipt tregulv og gulvbelegg. I vindfanget er det flislagt gulv, og det er registrert løse fliser og bom under flisene. I kjelleren er det ubehandlet støpt betonggulv og gulvbelegg. Det er målt høydeforskjeller i kjellergulvet på mellom 15–30 mm, og over 30 mm gjennom hele rommet. I allrommet er det registrert et høydeavvik på 95 mm innenfor 2 meter og ca. 220 mm gjennom hele rommet.

Vegger består hovedsakelig av malte profilerte mdf-plater, malte murvegger, panel, malt trepanel og tapet. I kjelleren er det fukt skjolder på overflate veggplater, fukt skjolder ved utslagsvask i bryggerom, fuktgjennomtrenging fra terreng på murvegger og soppdannelse på vegger mot terreng. I loftsetasjen er noe panel sprukket, det er merker i vegger, manglende listverk, skjelheter på overflater og det mangler en veggplate på en delevegg på et soverom.

Himlingene består av mdf-panel, synlig malt bjelkelag og himlingsplater.

Tilkomst til kjelleretasjen er via en luke i gulvet og en enkel hjemmesnekret rettløpstrapp av tre. Det er registrert en lufteventil som kan tyde på en krypkjeller uten tilkomst under badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder. Det er påvist ufagmessig utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast med ukjent alder. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger og en ufagmessig tilkobling av avløp fra utslagsvask på bryggerom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk

avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad, og tiluft via vindus- og veggventiler. Det er påvist mangelfull ventilasjon, da det kun er vindusventiler på soverom. I kjelleretasjen er det ingen ventilasjon utenom åpning av vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004 og er plassert i en bod i kjelleren. Den er tilkoblet strøm via stikkontakt. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller tilfredsstillende el-tilkobling. Tanken er over 20 år.

- Varmepumpe: Toshiba varmpumpe med ukjent alder. Inndelen er plassert under trappen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste:

- Luftegård/hundehus utvendig
- Kjøle- og frysenskap kjøkken
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vegghylle kjøkken
- Vegghylle gang

- Postkasse
- Tv
- Ellers løse møbler

Selger har en ny/ubrukt Porta potti wc stående på loda, som jeg kjøpte av forige eier. Denne kan også ny kjøper kjøpe om ønskelig. Dette er som en løsning om det er strømbrudd på annekset for da virker ikke Jets wc der.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 201 m²
 BRA - e: 178 m²
 BRA totalt: 379 m²
 TBA: 158 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 35 m² Allrom og hobbyrom

1. etasje
 BRA-i: 83 m² Stue, kjøkken, soverom, vindfang og bad/
 vaskerom

2. etasje
 BRA-i: 45 m² Gang, kott og 4 soverom

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 132 m² Terrasse- og balkongareal

STABBUR

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 22 m² Stue/kjøkken

2. etasje
 BRA-i: 16 m² Soverom og bad

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 21 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
 5 m² Terrasse- og balkongareal

LÅVE

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller

BRA-e: 86 m²

1. etasje

BRA-e: 86 m²

HØNSEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Deler av loftsetasjen har redusert høyde grunnet skråtak og er ikke måleverdig. Kott på loft har redusert høyde og er ikke måleverdig. Deler av kjelleretasjen har redusert høyde og er ikke målbar.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Taket i kjelleren er skjevt og gulvet er skjevt med varierende høyde gjennom kjelleren på hele 22 cm, samt at avstand mellom synlige bjelker varierer, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig, og vil kunne variere ved nye oppmålinger.

Stabbur

Deler av loft har redusert høyde grunnet skråtak, og derfor ikke måleverdig.

Areal "kasse" langs yttervegg i 1. etasjen er trukket fra arealet.

Låve

Gjødselkjeller har redusert høyde og er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Gulv i del av underetasje driftsbygning har varierende høyde, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig.

Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Måltaking 1 etasje er tatt mellom grindverk.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 350 000,-

VERDITAKST

Kr 2 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 677,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (Januar, April, Juli, Oktober). I dag er det storhushold abonnement pga. utleie i annekset.

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 5 768,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 015 500,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 062 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 350 000,- (Prisantydning)

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

kr. 58 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 77 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 427 740,- (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:

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2004/1059-1/57 09.03.2004 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1577 GNR: 157 BNR: 73
Areal = 1910,2 m2

2020/1300509-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1519 GNR: 157 BNR: 78

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

22.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

41494464

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & 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.

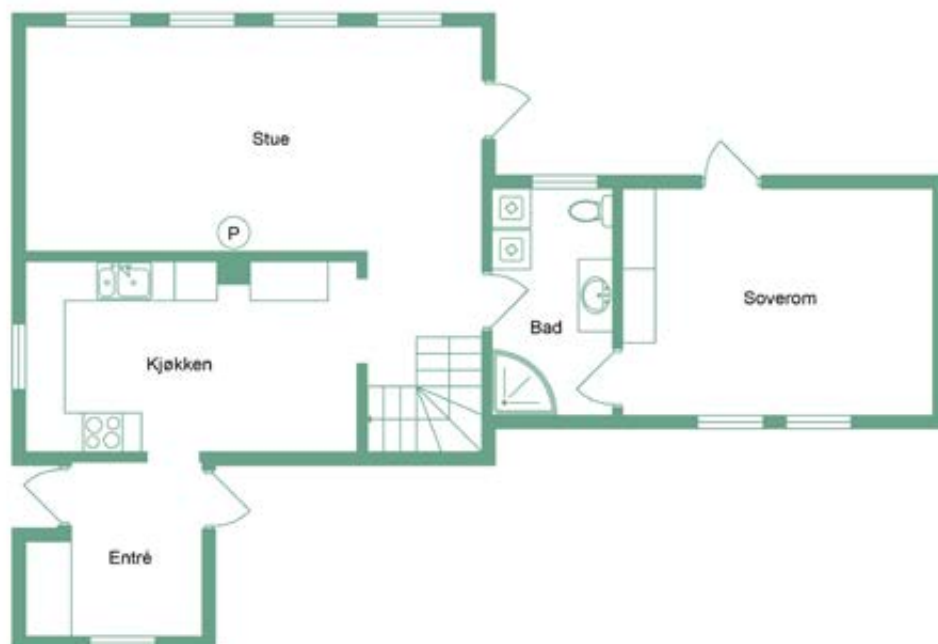
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

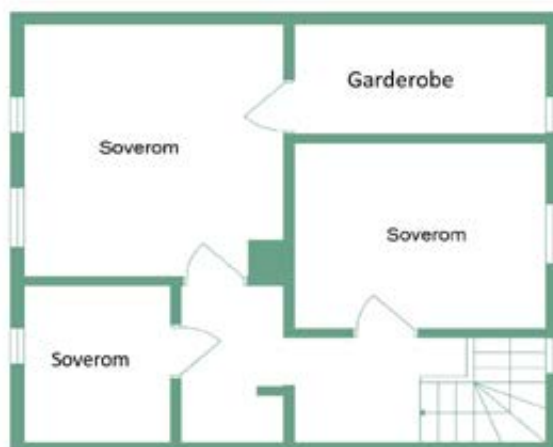
Vollane 35

1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - loft



notar

Vollane 35

2 Etg

notar.no

@notar_nore

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 PÅSS

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

VOLLANE 35

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vollane 35, 6133 LAUVSTAD

 VOLDA kommune

 gnr. 157,157, bnr. 78,82, snr. 0,0

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14037-1303

Eiendomsverdi ref nr: SC7285

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne



 **OSE**
Råd som realiserer visjoner

- PLAN OG ARKITEKTUR
- BYGGEKONTRAKT OG KVALITETSKONTROLL
- BYGGETEKNIKK OG PROSJEKTERING
- TAKST



Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne
Uavhengig Takstingeniør
frank@oseing.no
905 44 350



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffeansvar.

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 straktiltak 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

Boligen har ukjent byggeår, men er trolig fra slutten av 1800/starten av 1900- tallet.

Boligen har vært utvidet i 2 omganger med tilbygg, det siste tilbygget i 2012 i følge gitte opplysninger.

Det har vært utført oppgraderinger opp igjennom årene, overflater og konstruksjoner har varierende alder og tilstand. Boligen er vedlikeholdt opp gjennom årene, men har oppgraderings-, og vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er, eller kan være kort gjenværende forventet brukstid på konstruksjoner, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Det er påvist avvik i form av store planavvik i etasjeskille fra byggeår på loftsetasjen, råte på vindu i kjeller, og drenering for å nemne noe. Se nærmere beskrivelser under konstruksjoner. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standar

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår, lagt direkte på taktrodet, med ukjent undertaktekking.

På den eldste delen er det tømmervegger fra byggeår, og i tilbygg er det reisverksvegger fra 2010. Utvendig er det liggende malt bordkledning med varierende alder.

Den eldste delen har takkonstruksjon av tresperrer. Tilbygg har ukjent takkonstruksjon.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene har varierende alder og tilstand.

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, malte balkongdører med glassfelt i vindfang, stue, og soverom.

Dør til kjeller er en enkel malt tredør.

Boligen har verandaer og markterrasser rundt boligen på tilsammen ca. 132 m2. Konstruksjonen er i hovedsak bestående av terrassebord på trebjelkelag, rekkverk av tre med vertikale malte spiler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I boligens 1. etasje er det i hovedsak malte profilerte mdf-plater på vegger, mdf-panel i himlinger, og laminat på gulv. I vindfang er det flislagt gulv og på soverom parkett.

Overflatene har varierende alder med normale brukslitastjer og bruksmerker.

I kjelleretasjen er det i allromet i hovedsak malte murvegger mot terreng, delevegger mot bryggerom er kledd med panel.

I himling er det synlig malt trebjelkelag, og gulvet er av ubehandlet støpt betonggulv.

I bryggerrommet er det malte mdf-plater på vegger, mdf-panel i himling, og gulvbelegg.

I loftetasjen er det malte profilerte mdf plater, malt trepanel, og tapet på vegger, himlingsplater, mdf-panel i himling, laminatgulv, og gulvbelegg på gulv.

Overflatene er av varierende alder og tilstand.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Pipen ble rehabilitert med nytt røykrør rundt 2008 iflg. gitte opplysninger.

I kjeller etasjen er det i hovedsak synlige malte murvegger mot terreng og støpt betongplate mot grunnen.

Boligene har malt tretrapp mellom 1.etasje og loft fra byggeår, med normale bruksmerker og slitasje i forhold til alder.

Det er tilkomst til kjelleretasjen via en luke i gulvet, og videre ned en rettløpstrapp av tre. Trappen er ikke i daglig bruk og er skjult av luken i gulvet.

På loft er det malte fyllingsdører av nyere dato, og malte heltredører fra byggeår.

I hovedetasjen er det malte fyllingsdører fra ca. 2010

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad med mulighet for tilkobling vaskemaskin, rommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagde vegger, toalett, mørk innredning med nedfelt servant, dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte malte fronter og takhøye overskap, hvitevarer i form av micro, stekeovn, oppvaskmaskin, og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder.

Det er avløpsrør av plast med ukjent alder.

Boligen har naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. Tiluft via vindus-, og vegg-ventiler. I kjelleretasjen er det ingen ventilasjon utenom å åpne vinduer.

Toshiba varmepumpe med ukjent alder. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, er fra 2004, plassert på bod i kjeller, og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

El.-anlegget i huset har varierende alder og har både åpen og skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent forhold angående drenering. Ser ikke noe fuktsikring mot grunn, basert på byggeår/alder er det trolig ingen drenering eller utvendig fuktsikring mot grunnmur.

Boligen har grunnmur i natursteinsmur mot terreng som er slammet og malt innvendig, og fuget utvendig.

Grunnmur i front er av betong/sparemur.

Under tilbygg bad og vindfang er det ringmur av betong, og tilbygg soverom er det ringmur av forskalingsblokker.

Mellom stabbur og låve er det ved oppstillingsplass satt opp en forstøtningsmur i naturstein.

Eiendommen ligger i skrående terreng, eiendommen er planert ut mot vest og opparbeidet med hage.

Mot nord er det asfaltert tun-område og biloppstillingsplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Stabbur - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av aluminiumsplater, takrenner og nedløp av aluminium, taknedløp avsluttet over terreng.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning. Basert på byggeår er det trolig tømmerkonstruksjon.

I 1. etasje er det malt trevindu med 2-lags glass, og på loft er det malte trevinduer med koblet glass med ukjent alder.

Bygningen har malte tredører med glassfelt.

Bygningen har veranda av trebjelker og terrassebord, med rekkverk av tre med vertikale spiler i 1.etasjen.

Ved inngangsdør til loft er det bygget en veranda/inngangsparti med terrassebord på trebjelkelag, og rekkverk av tre med vertikale spiler.

Bygningen har tretrapp fra bakkenivå og opp til inngang til loft.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det mdf-panel i himlinger, og malte mdf-plater på vegger, furugulv i 1. etasjen, og vegg-til-vegg teppe på loft.

Overflatene er i hovedsak fra oppussingen i 2012

I 1. etasjen er det ukjent gulvkonstruksjon, men trolig bjelkelag/tilfarerkonstruksjon.

Mellom etasjene er det trebjelkelag fra byggeår.

Bygningen har en plassbygget rettløpstrapp av tre med en type repos mellom etasjene.

Bygningen har malte fyllingsdører fra 2012

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rom i loftetasjen benyttet som bad, det er mdf-plater på vegger, mdf-panel i himling, og gulvbelegg.

Rommet har Jets-vakuumbad, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikefarget kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate.

Utsparing for komfyr og opplegg til oppvaskmaskin.

Avtrekksvifte over utsparing til komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Observerte vannledninger i bygget er av kobber med ukjent alder.

Observerte avløpsrør er av plast, og er av ukjent alder.

Boligen har kun naturlig ventilasjon, med periodisk avtrekk fra kjøkkensvifte og baderomsvifte.

Panasonic luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på bad, med tilkobling med stikkontakt.

El.-anlegget er i fra 2012 og er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er ikke synlig, og er av ukjent type/kvalitet, mest trolig fra da bygningen var ny.

Synlig mur er av betong.

Terrengforhold er beskrevet under hovedhuset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	379 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvisomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus. Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 2012.

Det er registrert at arealet av dagslysflate er under 10% av bruksarealet av rommet, dette gjelder følgende rom: Alle soverom på loft, og rom i kjeller.

Takhøyde bad er 212 cm, og takhøyde i vindfang er 216 cm.

Mellom bad og soverom er det nivåforkjell mellom gulvene.

Stabbur

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

I følge Matrikkelrapport foreligger det ferdigattest på stabbur/anneks.

Det er registrert at arealet av dagslysflate er under 10% av bruksarealet av rommet, dette gjelder begge etasjene.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

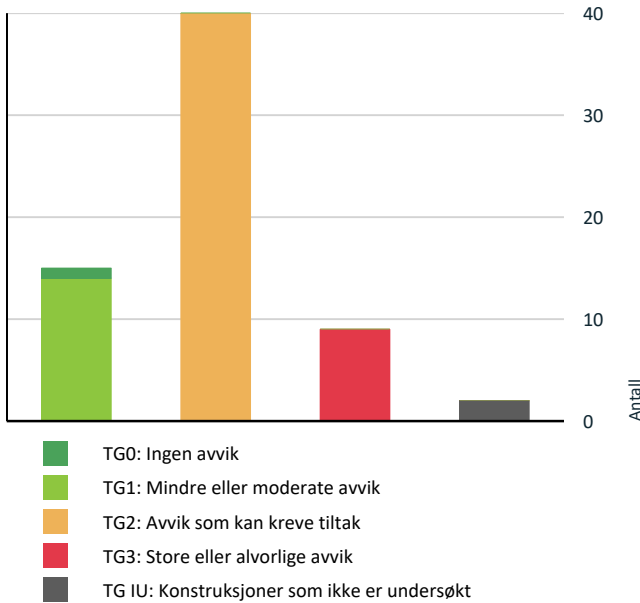
Hønsehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

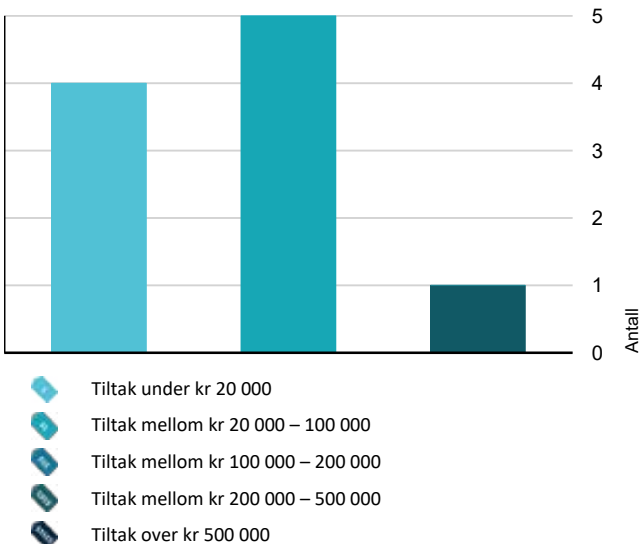
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført tidlig på 1900 tallet, den gang var det ikke etablert PBL og teknisk foreskrift. Referansen for konstruksjoner må da være i forhold til opplyste årstall.

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.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - Kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Alle rom på loft har store høydeavvik.

I soverom på loft er registrert høydeforskjell på ca. 70 mm, og det er registrert høydeforskjell på ca. 30 mm innenfor 2 m målelengde

Det er registrert svikt i gulv på soverom.

Det er knirk i gulv på soverom.

I soverom 4 er det registrert høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og synlige topper/plateskjøter gjennom belegget.

I loftsgangen er det registrert høydeforskjell på 25mm gjennom rommet.

I stue i 1. etasje er det på stue registrert høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet.

På soverom 1. etasje er det registrert litt knirk i gulv på soverom .

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Gulv mot grunn - Kjeller [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I allrommet er platen støpt med fall mot en sluk i rommet, her er det registrert høydeavvik på 95mm innen for 2 m, og ca. 220mm gjennom hele rommet. I bryggerrommet er det registrert 10 mm innenfor 2 m.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Pipevanger er ikke synlige.

I loftsetasjen er alle 4 sidene av pipen kledd inne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik:

Det er registrert fuktgjennomslag på vegger mot terreng, og mugg/svertesopp på grunnmur. Det er registrert høy fuktverdi ved måling i treverk i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert fuktgjennomslag i grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kan se ut som noen steiner er løse.

Ukjent type og alder på undertak.

Utvendig > Takteking - Tilbygg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert en løs takstein på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler feieplattform på taket.

Krav til feieplattform trer i kraft når pipen er høyere enn 1,2 m over tak, målt på pipens korteste side.

Det er registrert rust/missfarging på pipeledning.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert åpninger/utettheter i overgang trevegg og mur, dette er mulig tilkomst for skadedyr. Bordkledning på gavlvegg i overgang til tak tilbygget, ligger bordkledningen i kontakt med taktekkingen. Bordkledning ligger noen steder helt ned mot terrassebord.

Balkongdør stue går ikke skikkelig, det er montert katteluke i døren.

Det er utett mellom dørbblad og karm på balkongdør stue.

Der er skade på dørkarm i vindfang.

Det mangler beslag under alle dører.

Kjellerdør tar i karm.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Synlig utvendig takkonstruksjon som takutstikk og vindskier har avflakkende maling og begynnende råteskade. Ikke tilkomst for nærmere undersøkelser. Det er registrert fuktskjolder i undertak, det er utført fuktmåling i undertak over luke uten å registrere unormale fuktverdier.

Det er registrert boremel etter mott på kryploftet.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Mangler propper i vindus karmen.

Vindu kryploft mangler beslag.

Solebenkbeslag mangle endestykke/oppkant.

Noen beslag ligger flatt, og listverk ligger i kontakt med beslag.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekket på markterrasse har ujvnheter/skjevheter.

Dekke er oppsprukket, og stedvis knekt.

Det mangler søylepunkt under drager.

Det er skjevheter i konstruksjonen.

Det er råte i terrassebord.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert løse fliser og bom under flis i vindfang.

Innvendig > Overflater - Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Fuktskjolder på overflate veggplater,
-Fuktskjolder på veggplater ved utslagsvask bryggerom.

-Fuktutslag ved fuktsøk under gulvbelegg ved utslagsvask.

-Fuktgjennomtrenging fra terreng på murvegger.

-Soppdannelse på vegger mot terreng.

Innvendig > Overflater - Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe panel er sprukket.

Merker i vegger, og manglende listverk,

Skjevheter på overflater vegg.

Mangler veggplate på delevegg soverom.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe oppsprukket treverk i dørbblad og karmen fra byggeår.

I hovedetasjen er det på baderomsdør, og dør til soverom bruksmerker som er mer en påregnelig i forhold til alder.

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert avføring etter mus, som indikerer at mus kan ta seg inn og ta tilhold i boligen.

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved hulltaking mot bad, er det registrert at det er kald trekk inne i den tidligere ytterveggen.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ukjent alder, og ukjent tilstand på skjulte avløpsrør. Ufagmessig tilkobling avløp fra utslagsvask på bryggerom.

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

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

Det er kun vindusventiler på soverom, ved montering av rullgardiner gir disse spaltene dårlig ventilering. I kjeller er det ikke ventilering utenom åpning av vinduer.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er avvik:

Evt. lekkasjevann kan renne under vegger og inn i bryggerom før det renner ut i allrom og videre til sluk. Tilkobling med stikkontakt, som var vanlig på installasjonstidspunktet.

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

Det er påvist andre avvik:

Innsiden av grunnmuren har misfarging, det er riss i utvendig puss/slamming. Avskallende maling.

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

Det er avvik:

Induksjonstopp har knust glasskant

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Baderomsdør, og dør til soverom er i våtsonen for dusj.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannlås er ikke montert i sluk for vaskemaskin.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mellom Aneks/stabbur og låve er det ved oppstillingsplass satt opp en forstøtningsmur i naturstein som mangler rekkverk. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjellertrapp er bratt og mangler rekkverk. Iht. kommuneplanen ligger eiendommen innenfor faresone for skred.

Stabbur

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert knirk i gulvet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Loft > Bad > Tettesjikt/membran vegger** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
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.
Taknedløp er avsluttet over terreng.

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ene søylepunktet er ikke forankret skikkelig i drager.

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:
i 1. etasje er det registrert høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet, og på loft er det registrert en høydeforskjell på ca. 15mm.
I tillegg er det registrert sterke vibrasjoner i bjelkelag ved gangtrafikk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

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

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:
Mangler overgangsbeslag mellom mur og trevegg.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Gårdsplassen har svak helning inn mot mur til stabburet.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Mdf-plater på vegger i et våtrom er uegnet, da disse ikke er fuktbestandige og tar lett til seg fukt.
Det er registrert posning av veggplater ved servant.










Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:

Det mangler forsegling rundt avløpsrør fra servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mangler røykvarsler i begge etasjene.
Iht. kommuneplanen ligger eiendommen innenfor faresone for skred.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold/oppgradering	Maling av noen overflater, noen dører, og vinduer.
2012	Tilbygg	Tilbygg med soverom mot sør, Årstallet er basert på ferdigattest.
2002	Tilbygg	Tilbygg/bad. Årstallet er basert på produksjonsår på benyttet vindu.
2008	Ombygging	Pipefornyning (året er omtrentlig)
2017	Vedlikehold	Utskifting av vindu kjøkken.
2020	Oppgradering	Ny kjøkkeninredning.
2017	Vedlikehold	Fornyning av overflater i boligen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår, lagt direkte på taktrødet, med ukjent undertaktekking.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Kan se ut som noen steiner er løse.

Ukjent type og alder på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Anbefaler nærmere undersøkelser av yttertaket for eventuelle løse takstein, samt nærmere undersøkelse av undertak for vurdering av tilstand.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som kan føre til vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen, samt for å redusere risikoen for at takstein løsner og faller ned. Begrenset tilkomst og ukjent undertak gir økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre skjulte skader.



TG 2 Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein, og er besiktiget fra vindu på loftet.
Ukjent type undertak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en løs takstein på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taksteinen bør festes på nytt for å hindre at den løsner helt og forårsaker skade på personer, eiendom eller underliggende konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men avsluttet over terreng.

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Det mangler feieplattform på taket.

Krav til feieplattform trer i kraft når pipen er høyere enn 1,2 m over tak, målt på pipens korteste side.

Det er registrert rust/missfarging på pipekledning.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Feieplattform bør monteres dersom pipen er høyere enn 1,2 m over tak, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier og unngå fare for personskafe eller manglende vedlikehold av pipe.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Pipekledning bør undersøkes nærmere for skader, da det er registrert rust. Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert levetid på pipekledningen og økt risiko for vanninntrenging.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

På den eldste delen er det tømmervegger fra byggeår, og i tilbygg er det reisverksvegger og kledning fra 2010.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert åpninger/utettheter i overgang trevegg og mur, dette er mulig tilkomst for skadedyr. Bordkledning på gavlvegg i overgang til tak tilbygget, ligger bordkledningen i kontakt med taktekingen. Bordkledning ligger noen steder helt ned mot terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Avstanden mellom takteking og bordkledning bør økes for å hindre fuktopptrekk og sikre tilstrekkelig lufting, slik at risikoen for råte og fuktskader reduseres.

Åpninger og utettheter i overgangen mellom trevegg og mur må tettes for å forhindre tilkomst for skadedyr, noe som vil bidra til å beskytte konstruksjonen mot skader.

Bordkledning som ligger helt ned mot terrassebord bør justeres for å unngå fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Det bør etableres lufting bak kledning på vegger der dette ikke er ivaretatt, for å redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling.

Bordkledning med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Den eldste delen har takkonstruksjon av tresperrer. Tilbygg har ukjent takkonstruksjon. Det er ikke tilkomst til kryploft som mangler utlagt gulv, konstruksjonen er derfor kun inspisert i fra luke.

Takkonstruksjon til tilbygg er ikke nærmere vurdert grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Synlig utvendig takkonstruksjon som takutstikk og vindskier har avflakkende maling og begynnende råteskade. Ikke tilkomst for nærmere undersøkelser. Det er registrert fuktskjolder i undertak, det er utført fuktmåling i undertak over luke uten å registrere unormale fuktverdier. Det er registrert boremel etter mott på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vi anbefaler at det etableres tilkomst (loftsluke med trapp) til kryploft for nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen, samt at det gjennomføres nærmere undersøkelser utvendig av takutstikk og vindskier.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader og for å kunne utbedre begynnende råteskader, slik at man unngår videre forringelse av konstruksjonen og økt risiko for fukt- og råteskader.

Det må sørges for at det er tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og råte.

Registrert aktivitet av mott bør undersøkes nærmere for å avklare om det er gammelt eller et aktivt angrep, da dette kan medføre risiko for ytterligere skade på trekonstruksjonene.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene har varierende alder og tilstand.

På kjøkken er vinduene fra 2006 og 2017, Soverom/tilbygg fra 2010, bad, stue, og loft fra 2002.

Vindu kryp loft er malte trevinduer med enkelt glass, det er ikke tilkomst for nærmere undersøkelser og er kun vurdert fra bakkenivå.

Årstill: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Mangler propper i vindus karmen.

Vindu kryp loft mangler beslag.

Solebenbeslag mangle endestykke/oppkant.

Noen beslag ligger flatt, og listverk ligger i kontakt med beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det bør monteres propper i vinduskarmen.

Det bør monteres beslag på vinduene på kryp loftet for å beskytte mot vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Vedlikehold utvendig i form av maling bør utføres for å forlenge brukstiden.

Det bør montere endestykke, eller beslag med oppkant for å hindre vanninntrenging og fuktskader på vindu og vegg.

Solebenbeslag bør monteres med tilstrekkelig helning (minimum 15 grader) for god avrenning, og listverk bør ha minimum 5 mm klaring for å unngå fuktoptak i treverket

Vinduer på kryp loftet er ikke nærmere undersøkt, men grunnet alder må det påregnes at disse kan ha behov for utskifting, noe som kan medføre økt risiko for varmetap og fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til ytterligere skader på vinduene og omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, malte balkongdører med glassfelt i vindfang, stue, og soverom.

Dør til kjeller er en enkel malt tredør.

Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdør stue går ikke skikkelig, det er montert katteluke i døren.

Det er utett mellom dørblad og karm på balkongdør stue.

Der er skade på dørkarm i vindfang.

Det mangler beslag under alle dører.

Kjellerdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres skade på dørkarm i vindfang for å hindre videre forringelse og sikre funksjon.

Det bør monteres beslag under alle dører for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på dørkonstruksjonene.

Kjellerdør bør justeres slik at den ikke tar i karm, for å sikre normal bruk og unngå ytterligere slitasje.

Det er påregnelig med utskifting av balkongdør på stue.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har verandaer og markterrasser rundt boligen på tilsammen ca. 132 m².

Konstruksjonen er i hovedsak bestående av terrassebord på trebjelkelag, og rekkverk av tre med vertikale malte spiler.

Konstruksjonene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekket på markterrasse har ujevnheter/skjevheter.

Dekke er oppsprukket, og stedvis knekt.

Det mangler søylepunkt under drager.

Det er skjevheter i konstruksjonen.

Det er råte i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring, og utskifting av terrassebord med råte, samt oppretting av ujevnheter bør gjennomføres for å hindre videre forringelse.

Det bør monteres søylepunkt under drager for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet, slik at konstruksjonen ikke svekkes.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I boligens 1. etasje er det i hovedsak malte profilerte mdf-plater på vegger, mdf-panel i himlinger, og laminat på gulv. I vindfang er det flislagt gulv og på soverom parkett.

Overflatene har varierende alder med normale brukslitasjer og bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løse fliser og bom under flis i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser, bom under flis og løse fuger i vindfanget bør utbedres ved å ta opp flisene, lime dem ned på nytt og fuge på nytt.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for at flere fliser kan løsne eller sprekke, og at fukt kan trenge ned i konstruksjonen under. Underlaget bør i den forbindelse vurderes om har nok stivhet.



TG 2 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det i allromet i hovedsak malte murvegger mot terreng, delevegger mot bryggerom er kledd med panel.

I himling er det synlig malt bjelkelag, og gulvet er av ubehandlet støpt betonggulv.

I bryggerrommet er det malte mdf-plater, malt trepanel, og tapet på vegger, panel i himling, og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fuktskjolder på overflate veggplater,
- Fuktskjolder på veggplater ved utslagsvask bryggerom.
- Fuktutslag ved fuktsøk under gulvbelegg ved utslagsvask.
- Fuktgjennomtrenging fra terreng på murvegger.
- Soppdannelse på vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater med fuktskjolder og soppdannelse bør utbedres og behandles for å hindre videre skadeutvikling og helseisiko.

Det bør etableres tilstrekkelig beskyttelse mot vannsprut rundt utslagsvask, samt oppkant med tettesjikt langs vegger for å redusere risiko for fuktskader.

Fuktgjennomtrenging fra terreng på murvegger må utbedres for å unngå ytterligere fukt- og råteskader, samt for å forhindre soppvekst og dårlig inneklima.

Registrert fukt under gulvbelegg må tørkes ut.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på bygningsdeler, forverring av inneklima og helseplager for brukere av rommet.



TG 2 Overflater - Loft

Beskrivelse

I loftetasjen er det malte profilerte mdf plater, malt trepanel, og tapet på vegger, himlingsplater og mdf-panel i himling, laminatgulv, slipt tregulv, og gulvbelegg på gulvoverflater.

Overflatene er av varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe panel er sprukket.

Merker i vegger, og manglende listverk,

Skjevheter på overflater vegg.

Mangler veggplate på delevegg soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres veggplate og listverk som mangler, samt utbedre skader og merker på overflater for å oppnå tilfredsstillende funksjon og estetikk. Overflateoppussing av noen overflater må påregnes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Alle rom på loft har store høydeavvik.

I soverom på loft er registrert høydeforskjell på ca.70 mm, og det er registrert høydeforskjell på ca. 30 mm innenfor 2 m målelengde

Det er registrert svikt i gulv på soverom.

Det er knirk i gulv på soverom.

I soverom 4 er det registrert høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og synlige topper/plateskjøter gjennom belegget.

I loftsgangen er det registrert høydeforskjell på 25mm gjennom rommet.

I stue i 1. etasje er det på stue registrert høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet.

På soverom 1. etasje er det registrert litt knirk i gulv på soverom .

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

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.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til svikt i etasjeskillet på soverommet, og utbedre dette.

Store høydeavvik og svikt i gulv kan medføre redusert brukskomfort, økt slitasje og i verste fall svekket bæreevne.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting av gulv i loftsetasjen, rom for rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Gulv mot grunn - Kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det gulv på grunn i form av støpt betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I allrommet er platen støpt med fall mot en sluk i rommet, her er det registrert høydeavvik på 95mm innen for 2 m, og ca. 220mm gjennom hele rommet. I bryggerrommet er det registrert 10 mm innenfor 2 m.

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.

Bruken av etasjen vil påvirke behovet for oppretting. Slik bruken er ved befaring, anses det ikke som nødvendig å rette opp gulvet. Dersom hele etasjen skal rettes opp, må det påregnes betydelige kostnader.

Store høydeavvik kan gi utfordringer med bruk og innredning, og bør vurderes nærmere dersom bruken av rommene endres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Pipen ble rehabilitert med nytt røykrør rundt 2008 iflg. gitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

I loftsetasjen er alle 4 sidene av pipen kledd inne.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

2 pipevanger må gjøres synlige på loftet for å kunne kontrollere tilstanden og oppdage eventuelle skader eller brannfarlige forhold.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre bygningsmessige skader.

Kostnadsestimatet gjelder for synliggjøring av pipevanger på loft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det i hovedsak synlige malte murvegger mot terreng, og derfor ikke nødvendig med hulltaking.

I kjelleren er det støpt betongplate mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktgjennomslag på vegger mot terreng, og mugg/svertesopp på grunnmur.

Det er registrert høy fuktverdi ved måling i treverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innvendige overflater bør rengjøres og behandles, for eksempel med klorinvann, for å fjerne mugg og svertesopp.

For å løse problemet med fuktgjennomtrenging må det utføres utvendige tiltak, som nærmere beskrevet under punktet om drenering.

Treverk må opp fra gulvet for å unngå kaplærsug med påfølgende fuktskader.

Gulvbelegg på gulvet i bryggerom er uheldig og anbefales fjernet da dette hindrer konstruksjonene i å tørke/puste.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet.

Kostnadsestimatet gjelder for rengjøring og maling av veggoverflater med misfarging i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 11 Kryp Kjeller

Beskrivelse

I mur under bad er det registrert en lufterventil utvendig, dette kan tyde på at det er en krypkjeller uten tilkomst under badet. Forholdet må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres en inspeksjonsluke slik at krypkjelleren kan inspiseres nærmere.

Manglende adkomst medfører at tilstanden til konstruksjonen ikke kan vurderes, noe som øker risikoen for skjulte skader som fukt, råte eller sopp.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom 1. etasje og loft fra byggeår, med normale bruksmerker og slitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Det er tilkomst til kjelleretasjen via en luke i gulvet, og videre ned en enkel hjemmesnekret rettløpstrapp av tre. Trappen er ikke i daglig bruk og er skjult av luken i gulvet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

På loft er det malte fyllingsdører av nyere dato, og malte heltredører fra byggeår. I hovedetasjen er det malte fyllingsdører fra ca. 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe oppsprukket treverk i dørblad og karmen fra byggeår.

I hovedetasjen er det på baderomsdør, og dør til soverom bruksmerker som er mer en påregnelig i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal reparasjon og maling av dør og karm for å utbedre oppsprukket treverk og bruksmerker.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av dørens funksjon og utseende oppstå over tid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ved varmtvannsbereder i kjelleretasjen er det registrert spor etter skadedyr, i dette tilfellet er det registrert avføring etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avføring etter mus, som indikerer at mus kan ta seg inn og ta tilhold i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Da det er registrert spor etter mus i boligen, kan det ikke utelukkes at det kan være skjulte skader i konstruksjonene. Det kan ikke utelukkes at konstruksjoner må åpnes og isolasjon skiftes ut.

Boligen må sikres mot skadedyr.

Som skadeforebyggende tiltak anbefales å undersøke og forbedre konstruksjonene for å eliminere adkomst-muligheter ved at det under bjelkelag, og langs bordkledning foretas kontroll og tetting av mulige åpninger der gnagere kan komme inn. Tetting av hull/åpninger i og ved mur, sikring av evt. ventilasjonsåpninger, montering av musebånd/musebørste eller tilsvarende under bordkledning/hjørnebord er typiske tiltak med potensiale for tetting. Adkomst-muligheter langsmed eller gjennom rørgjennomføringer må også elimineres. Det er viktig å merke seg at skadedyr kan smyge seg gjennom svært trange/små åpninger. Det er også viktig å fjerne nærings-grunnlag for gnagere på egen eiendom og evt. i tilstøtende eiendommer/nabolag.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Vegg på bad mot tilstøtende soverom er tidligere yttervegg, før tilbygg ble ført opp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking mot bad, er det registrert at det er kald trekk inne i den tidligere ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til kald trekk i den tidligere ytterveggen, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

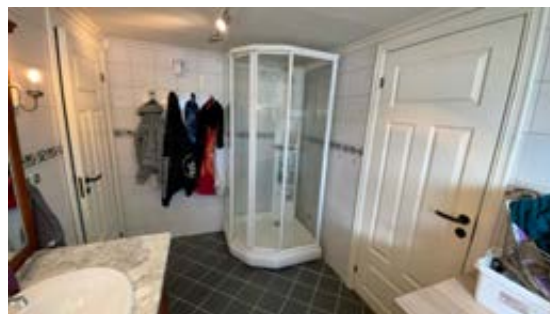
Generell

Beskrivelse

Bad med mulighet for tilkobling vaskemaskin, rommet har flislagt gulv, flislagde vegger, toalett, mørk innredning med nedfelt servant, dusjkabinett. Alder bad er basert på produksjonsår vindu, og informasjon fra selger.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagde vegger og tak-ess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsdør, og dør til soverom er i våtsonen for dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
Våtrommet fungerer med avviket ved bruk av tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er 2 stk. gulvsluker i rommet, det er målt ca. 16mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist til laveste sluk.

Fall på gulv under dusjkabinett er tilnærmet flatt, sluk nr. 2 ved opplegg for vaskemaskin har lokalt fall, resten av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er konstatert mindre fall enn anbefalt på badegulvet. Dersom man skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, må fallforholdene på gulvet utbedres. Våtrommet kan brukes med avviket ved bruk av tett dusjkabinett, med med fare for vannansamlinger på gulvet.

Det bør etableres oppkant med membran ved dør, slik at høydeforskjellen mot slukrist blir minimum 25 mm, for å hindre at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje, samt vannansamlinger på gulvet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannlås er ikke montert i sluk for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannlås i sluk for vaskemaskin for å hindre lukt og redusere risiko for tilbakeslag av avløpsvann. Manglende vannlås kan føre til ubehagelig lukt.



Sluk dusj



Sluk vaskemaskin

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt en hjemmelagt benk ved tilkobling for vaskemaskin.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking mot våtsone bak dusjkabinett var ikke mulig grunnet tømmervegg og yttervegg.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte malte fronter og takhøye overskap, hvitevarer i form av micro, stekeovn, oppvaskmaskin, og induksjonstopp.

Avtrekksvifte med avtrekk ut.

Noen bruksmerker på overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Induksjonstopp har knust glasskant

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller slippe den knuste glasskanten på induksjonstoppen for å unngå risiko for personskade ved berøring av skarpe kanter.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

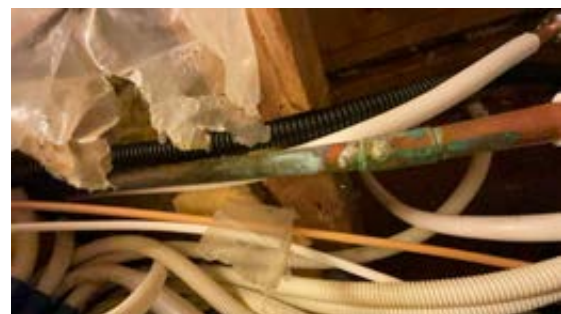
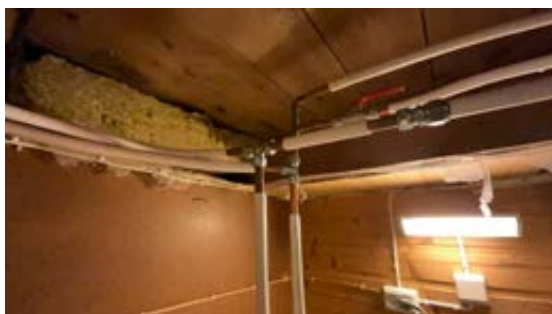
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannledninger bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader.

Videre bruk av eldre vannledninger med ufagmessig utførelse øker faren for plutselige skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ukjent alder, og ukjent tilstand på skjulte avløpsrør.

Ufagmessig tilkobling avløp fra utslagsvask på bryggerom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør og sammenkobling fra bryggerom bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Ukjent alder og tilstand på skjulte avløpsrør medfører usikkerhet om funksjon og økt fare for plutselige skader, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. Tiluft via vindus-, og vegg-ventiler. I kjelleretasjen er det ingen ventilasjon utenom å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun vindusventiler på soverom, ved montering av rullgardiner gir disse spaltene dårlig ventilering.

I kjeller er det ikke ventilering utenom åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres veggventiler på soverom for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel, da bruk av rullgardiner begrenser ventilering.

Ventilasjon i kjelleretasjen må etableres for å unngå dårlig luftkvalitet og risiko for fuktskader.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Toshiba varmepumpe med ukjent alder.

Innedel plassert under trapp.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2004, er plassert på bod i kjeller, og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Evt. lekkasjevann kan renne under vegger og inn i bryggerom før det renner ut i allrom og videre til sluk.
Tilkobling med stikkontakt, som var vanlig på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang eller brann i støpsel.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.-anlegget i huset har varierende alder og har både åpen og skjult installasjon.

Det foreligger tilsynsrapport datert 13.09.2021.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

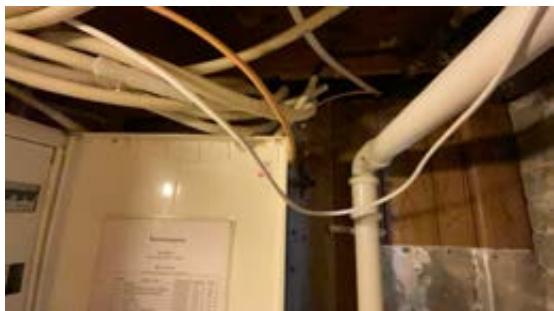
Ukjent

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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 registrert løse ledninger, og manglende deksel, det anbefales derfor en ny el-kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent forhold angående drenering. Ser ikke noe fuktsikring mot grunn, basert på byggeår/alder er det trolig ingen drenering eller utvendig fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktgjennomslag i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av byggets verdi og innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i natursteinsmur mot terreng som er slammet og malt innvendig, og fuget utvendig. Grunnmur i front er av betong/sparemur.

Under tilbygg bad og vindfang er det ringmur av betong, og tilbygg soverom er det ringmur av forskalingsblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innsiden av grunnmuren har misfarging, det er riss i utvendig puss/slamming. Avskallende maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold, inkludert maling, flikking og tetting av riss i grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan misfarging og avskallende maling utvikle seg videre, og riss i puss/slamming kan føre til økt fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

Se også punktene om overflater i kjeller og drenering for nærmere beskrivelser og anbefalte tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng, eiendommen er planert ut mot vest og opparbeidet med hage. Mot nord er det asfaltert tun-område og biloppstillingsplasser.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mellom Aneks/stabbur og låve er det ved oppstillingsplass satt opp en forstøtningsmur i naturstein som mangler rekkverk. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjellertrapp er bratt og mangler rekkverk. Iht. kommuneplanen ligger eiendommen innenfor faresone for skred.

STABBUR



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Bygingen ble pusset opp og innredet og brukt til utleie.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av aluminium, taknedløp avsluttet over terreng.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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.

Taknedløp er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere må monteres på takoverbygg ved inngangspartiet, og det anbefales å montere snøfangere på taksiden over veranda for å redusere risiko for snøras og skader på personer eller eiendom.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.

Basert på byggeår kan det være tømmerkonstruksjon.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og sørges for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Manglende lufting og kontakt med terreng kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon.

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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I 1. etasje er det malt trevindu med 2-lags glass, og på loft er det malte trevinduer med koblet glass med ukjent alder.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å monteres solebenkbeslag under vinduer for å beskytte vegg og vinduskarm.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte tredører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres beslag under dører for å beskytte dør og vegg.

Utetthet mellom dørblad og karm bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, samt for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygningen har veranda av trebjelker og terrassebord, med rekkverk av tre med vertikale spiler i 1.etasjen.

Ved inngangsdør til loft er det bygget en veranda/inngangsparti med terrassebord på trebjelkelag, og rekkverk av tre med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ene søylepunktet er ikke forankret skikkelig i drager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Søylepunktet bør bankes på plass og forankres forsvarlig for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre risiko for svikt eller sammenbrudd. Vedlikehold i form av besing/maling må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I bygningen er det mdf-panel i himlinger, og malte mdf-plater på vegger, furugulv i 1. etasjen, og vegg-til-vegg teppe på loft.
Overflatene er i hovedsak fra oppussingen i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I 1. etasjen er det ukjent gulvkonstruksjon, men trolig bjelkelag/tilfarerkonstruksjon.
Mellom etasjene er det trebjelkelag fra byggeår.

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.
- Det er avvik:

i 1. etasjen er det registrert høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet, og på loft er det registrert høydeforskjell på ca. 15mm.
I tillegg er det registrert sterke vibrasjoner i bjelkelag ved gangtrafikk.

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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene og eventuelt forsterkning av bjelkelaget for å redusere vibrasjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt slitasje på konstruksjonen og i verste fall skade på gulv eller innredning over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har en plassbygget rettløpstrapp av tre med en type repos mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Bygningen har malte fyllingsdører fra 2012

Årstall: 2012

Kilde: Eier

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Rom i loftetasjen som benyttes som bad, det er mdf-plater på vegger, mdf-panel i himling, og gulvbelegg. Rommet har Jets-vakuumpoalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har mdf-plater på vegger, og mdf-panel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mdf-plater på vegger i et våtrom er uegnet, da disse ikke er fuktbestandige og tar lett til seg fukt. Det er registrert posning av veggplater ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Det anbefales at overflater i våtsoner skiftes ut til vannbestandige materialer for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling. Posning av veggplater ved servant indikerer allerede fuktopptak, og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling.



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har gulvbelegg på gulv, uten oppkanter langs vegger og dør. Gulvet er uten fall, og har motfall rundt sluk grunnet luftlomme under gulvbelegg. Gulvet er å anse som utett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres fall mot sluk på gulvet, og gulvoverflate må skiftes ut. Det må også etableres oppkanter langs vegger med tettesjikt for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av manglende fall og utettheter er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader, råte og muggsopp.

Kostnadsestimatet gjelder for nytt gulvbelegg med samme standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstell: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør utføres fagmessig utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluk for å sikre tilstrekkelig tetthet. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

Tettesjikt/membran vegger

Beskrivelse

Membran/tettesjikt på vegger mangler.

Årstell: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger i våtrommet for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til vanninntrengning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vakuump-toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det mangler forsegling rundt avløpsrør fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres tetting/forsegling rundt avløpsrøret fra servant for å hindre at eventuelt lekkasjevann skal renne inn i veggen, og påfølgende skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Skifte av hylle i skap anbefales for å utbedre eksisterende skade og sikre videre funksjon. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse og økt risiko for fuktskader.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eikefarget kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Utsparing for komfyr og opplegg til oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over utsparing til komfyr.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Observerte vannledninger i bygget er av kobber, med ukjent alder.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er ukjent.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Observerte avløpsrør er av plast, og er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget for å avklare om funksjonen er tilstrekkelig ivaretatt.

Mangelfull lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har kun naturlig ventilasjon, med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres veggventiler i rom som ikke har det.

Det bør etableres mekanisk ventilasjon, fortrinnsvis et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning dersom mulig.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Panasonic luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på bad, med tilkobling med stikkontakt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, det vil si fast tilkobling uten bruk av stikkontakt.

Dette vil redusere risikoen for varmgang og brann, som kan oppstå ved bruk av stikkontakt til varmtvannstank.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El.-anlegget er i fra 2012 og er med automatsikringer.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringsskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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.

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er ikke synlig, og er av ukjent type/kvalitet, sannsynligvis fra da bygningen var ny.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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

Beskrivelse

Synlig mur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler overgangsbeslag mellom mur og trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag bak bordkledning og over murkant for å hindre nedbør og smeltevann i å trenge bak mur.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng, eiendommen er planert ut mot vest og opparbeidet med hage. Mot nord er det asfaltert tun-område og biloppstillingsplasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gårdsplassen har svak helning inn mot mur til stabburet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å lede overflatevann bort fra mur til stabburet, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader på konstruksjonen.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Mangler røykvarsler i begge etasjene.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen innenfor faresone for skred.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres røykvarslere i begge etasjer for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende tiltak mot radon kan medføre helserisiko for beboere.

Siden eiendommen ligger innenfor faresone for skred, bør det innhentes ytterligere vurdering fra fagkyndig for å avklare risiko og eventuelt behov for sikringstiltak. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for skade på bygning og personer ved skredhendelser.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1847

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt opp gjennom årene, men bygget har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Eldre bygning med tradisjonell byggemetode.

Fjøsasse av betong, 1. etasjen av grindverk med utvendig stående malt kledning, saltak tekket med bølgeblikkplater.

Underetasjen har yttervegger av betong/mur og støpt betonggulv.

Bygget er vedlikeholdt opp gjennom årene, men har vedlikeholdsbehov.

Det er i 1.etasjen bygget 2 stk. rom i rommet som er isolert. I verksted er det gipsplater på vegger og himling, i det andre rommet er det tak-ess himlingsplater, mdf-plater på vegg, og gulvbelegg.

Bygget er brukt som verksted / lager og er verdsatt ut fra bruksverdi.

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

Hønsesus



Anvendelse

Byggeår

2016

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkelt uthus/bod på ca. 6 m2 brukt som bod.

Konstruksjonen består av u-isolert bjelkelag, uisolerte reisverksvegger med utvendig liggende malt kledning. Pult takkonstruksjon av taksperer og tekking av aluminiumsplater.

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

163 m²/163 m²

Enebolig: Allrom, Hobbyrom, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Gang, Kott

Andre bygg: Stabbur, Låve, Hønsesus
Bruksareal andre bygg: 216 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet. anbefalt låneverdi er en forsiktig vurdert markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

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. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torvika 14 ,6133 LAUVSTAD 156 m ² 1875 4 sov	10-05-2020	2 400 000	3 100 000		3 100 000	19 872
2 Dalsfjordvegen 23 ,6133 LAUVSTAD 124 m ² 1949 3 sov	30-03-2020	2 300 000	2 220 000		2 220 000	17 903
3 Berknesvegen 240 ,6105 VOLDA 158 m ² 1971 4 sov	17-10-2025	3 300 000	2 900 000		2 900 000	15 426
4 Morkavegen 33 ,6105 VOLDA 176 m ² 1961 5 sov	10-09-2024	3 290 000	3 250 000		3 250 000	15 258
5 Klørivegen 5 ,6102 VOLDA 200 m ² 1969 6 sov	19-02-2026	4 200 000	3 900 000		3 900 000	15 000
6 Dalsfjordvegen 4150 ,6120 FOLKESTAD 181 m ² 1978 5 sov	10-06-2024	2 990 000	2 400 000		2 400 000	13 260
7 Dalsfjordvegen 125 ,6133 LAUVSTAD 227 m ² 1983 6 sov	10-08-2023	2 990 000	2 950 000		2 950 000	12 996
8 Vollane 18 ,6133 LAUVSTAD 232 m ² 1930 5 sov	29-10-2023	1 790 000	1 550 000		1 550 000	6 681

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomskatt (stippulert)	Kr.	5 000
Feiing/brannforebygging (stippulert)	Kr.	800
Vassavgift/abonnement (stippulert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 980 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	500 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi for låve inkludert fradrag.	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	350 000

Hønsehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi for hønsehus inkludert fradrag.	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Hønsehus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 070 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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

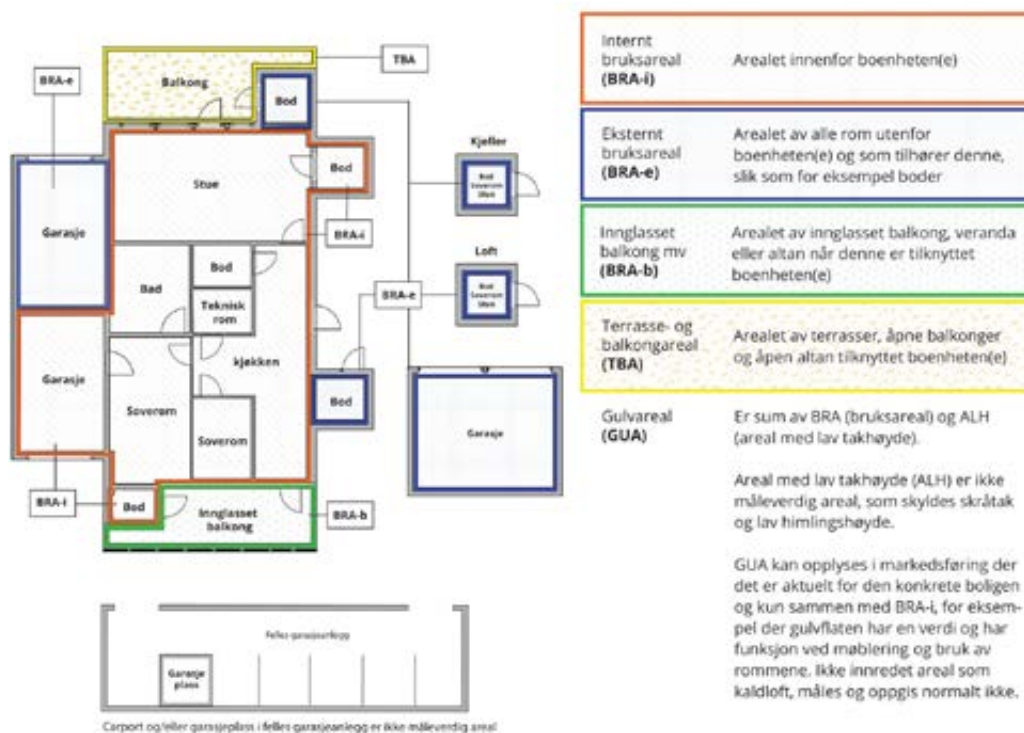
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	35			35	
Etasje	83			83	132
Loft	45			45	
SUM	163				132
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Allrom, hobbyrom		
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, vindfang, bad/vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		

Kommentar

Deler av loftsetasjen har redusert høyde grunnet skråtak og er ikke måleverdig. Kott på loft har redusert høyde og er ikke måleverdig. Deler av kjelleretasjen har redusert høyde og er ikke målbar.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Taket i kjelleren er skjevt og gulvet er skjevt med varierende høyde gjennom kjelleren på hele 22 cm, samt at avstand mellom synlige bjelker varierer, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig, og vil kunne variere ved nye oppmålinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus. Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 2012.

Det er registrert at arealet av dagslysflate er under 10% av bruksarealet av rommet, dette gjelder følgende rom: Alle soverom på loft, og rom i kjeller.

Takhøyde bad er 212 cm, og takhøyde i vindfang er 216 cm.

Mellom bad og soverom er det nivåforkjell mellom gulvene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tømrerarbeider etc. er utført i egenregi av tidligere eier. (Dette er opplyst av tidligere eier)

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	22			22	21

Loft	16		16	5
SUM	38			26
SUM BRA	38			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken		
Loft	Soverom, bad		

Kommentar

Deler av loft har redusert høyde grunnet skråtak, og derfor ikke måleverdig.
Areal "kasse" langs yttervegg i 1. etasjen er trukket fra arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I følge Matrikelrapport foreligger det ferdigattest på stabbur/anneks.

Det er registrert at arealet av dagslysflate er under 10% av bruksarealet av rommet, dette gjelder begge etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		86		86	
Kjeller		86		86	
Underetasje					
SUM		172			
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	
Kjeller		Annet	
Underetasje		Annet	

Kommentar

Gjødselkjeller har redusert høyde og er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gulv i del av underetasje driftsbygning har varierende høyde, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Måltaking 1 etasje er tatt mellom grindverk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Hønsehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Frank Robert Vatne	Takstingeniør
	Anne Karin Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	157	78		0	1910.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollane 35

Hjemmelshaver

Amundsen Anne Karin

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	157	82		0	697 m ²	www.sunnmorskart.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lauvstad med fin utsikt mot fjord og fjell, gåavstand til lokal matvarebutikk og fergekai. Det går jevnlig fergeavganger til Voldasentrum med alle service-, og sentrumsfasiliteter. Relativt kort avstand til Lauvstad Barnehage og Ulvestad Barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt med utsikt over fjord og fjell, tomten er skrående men er planert ut mot vest og opparbeidet med hage. Mot nord er det asfaltert tun -område og biloppstillingsplasser. Tomten er bebygd med en eldre driftsbygning/låve, et stabbur/aneks, og bolighus. I tillegg tilhører det naboeiendommen med gnr./bnr.: 157/85 bebygd med et hønsehus.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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,

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC7285>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0070/26	
Selger 1 navn	
Anne Karin Amundsen	
Gateadresse	
Vollane 35	
Poststed	Postnr
LAUVSTAD	6133
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	41494464

Document reference: 3-0070/26

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

Vet bare at badet ikke har ideelle /våtromsbestandig dør, vindu, panel i tak, og mangler en vannlås i ene sluk bad. Ikke hatt plager med skader/råte, lukt, sopp i mitt eige. Ellers henviser til tilstandsrapportens beskrivelse da jeg har hatt kort eie av eiendommen.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var bare et tilfelle like etter overtakelsen.Viste seg at rør i sluk ved vaskemaskin bad var for kort. Da koblet vi på nytt rør/kobling (ufaglært).

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I mitt eige:Som beskrevet i punkt over, ufaglært skiftet til lenger rør/kobling mot sluk ved vaskemaskin bad hovedhus. Dette i jan/februar 2026. Ellers vet jeg bare det som kommer frem via tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det som kom frem via tilstandsrapport da jeg kjøpte, og ny utført tilstandsrapport nå i mai 2026. Har selv fjernet innerste terrassebord oppside hus, da de låg helt inntil kledning. Det samlet seg regnvann på terrassen bak huset, og har også boret noen hull i terrasegulv for å prøve avlede litt vann. Jeg selv har ikke merket noe mer fukt/innslag av fukt i kjeller utfra min kunnskap i mitt eige.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fra tilstandsrapport da jeg kjøpte viste en løs taksten/en sten som mangler. Ikke opplevd noe ytterligere enn det som takstmann avdekt. (Hadde med meg ufaglærte på visning før mitt kjøp, men med snikkerkunnskap hus/tak som mente det ikke var alvorlige skader tak.) Jeg oppdaget råte i deler av rekkverk altan og altan/terrasse gulv. Har skiftet en del i altangulv som knakk. Samt spesielt nedre del av bordkledning og ved vindskeider tak ene side og vindu/dører. Har rengjort, slipt, pusset, grunnet og malt deler av rekkverk og stuevindu for å prøve forebygge ytterligere forringelse.

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

Beskrivelse

Bare det som kommer frem via tilstandsrapport at pipevanger ikke er synlige, og noe rust utvendig pipe mm. Snakket med volda kommune ang pipe/sikkerhet mm, og alt skulle vere innenfor. Han mente det kunne vente med brett ved pipe til man evt gjorde oppgradering på tak. (Dette er bare via muntlig samtale med vedkommende, ikke noe skriftlig bekreftelse.)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporten ved kjøp viste skjevheter gulv i flere rom, noe som også er merkbart, både synlig og man merker det når man går. Svikt i gulv på et soverom loft i ene siden pga noe tidligere utført arbeid av ufaglært, før mitt eige.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke annet enn det tilstandsrapport avdekker, har aldri sett skadedyr i mitt eige. Sett borremel enkelte steder i grindløda.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll el anlegg i 2021 og utbedra i april 2024 og godkjent, kommer frem via tilstandsrapport.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har blitt fortalt at forige eiger utført en del el arbeid sjølv. Ellers det som kjem fram i takstrapportt at det har blitt utført arbeid av ufaglært/forige eiger, blant anna snikring mm.Har ikke hatt faglærte til å utføre noe arbeid i mitt eige. Vi har gjort mest overflate arbeid i form av maling etc.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har ikkje firmanavn. Forige eiger opplyste om en snikker (usikker på om vedkomande hørte til/hadde firma, eller om det er bare egeninnsats/ufaglært).som hadde vore der å skifta noko lite kledning/vindskeider ved tak eine side. Arbeid utført før mitt eige av tidligere eigere/bekjente.

Arbeid utført av

Usikker.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Anneks/stabbur er godkjent som utleiedel/Airbnb.Er utleid pr.d.d til 31.07.2026

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Byggemeldt e tegninger og ferdigattest i matrikkelen apport.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oppgradering av stabbur/anneks. Påbygd soverom og bad, vindfang på hovedhus, før mitt eige.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ingen heftelser.

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

Tilstandsrapporten utført av fagmann mai 2026.

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

Anneks er utleid til 31/7-2026. Vedkommende som bor der vil kanskje flytte før avtalen gått ut. Ellers står det i tilstandsrapport ang rasfare. Men har snakket med volda kommune samt bekjent innen anleggsarbeid, at det ikke er mer fare her enn andre steder rundt om i kommunen.

Tilleggs kommentar

Jeg har ikke eid boligen så lenge, og har ikke avdekt noe mer enn jeg har nevnt her eller det som kommer frem via tilstandsrapport mai 2026. Har tatt kontakt med Aasebø og Ulvestad for å høre om det foreligger samsvarserklæring, men fikk tilbakemelding på at de ikke har utført arbeid der. Vet at forige eiger har leid ut stabbur/anneks som Airbnb/langtidsledige, og også huset som langtidsledige, så her er potensielle.

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 egenerklæringskjemaet 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

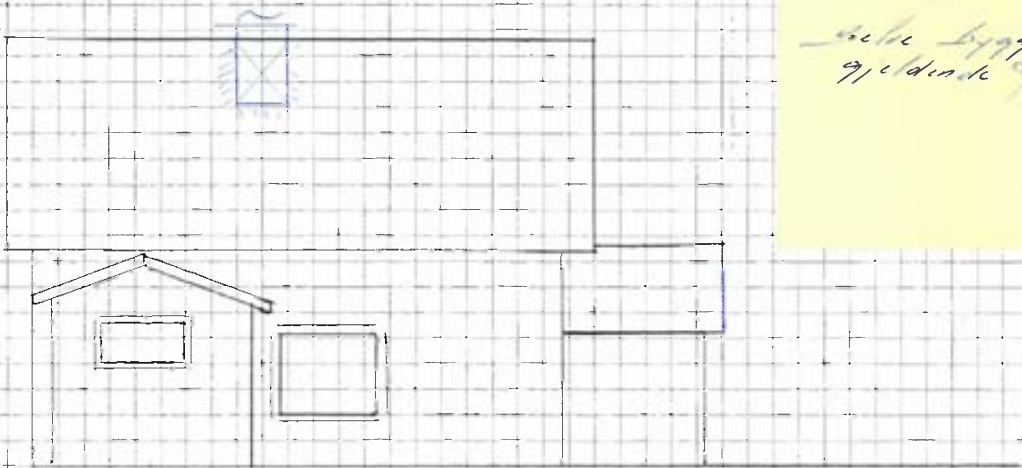
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Amundsen	17869cdb673ab4da0da6 2c689e037d97635346c9	22.05.2026 20:48:18 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Had bygge men ikke skisser som
viser facader og 3/4- og 1/2- og 1/4-
højde alle er 100 cm.

Alle bygget blev bygget eller
gældende foreskrifter.

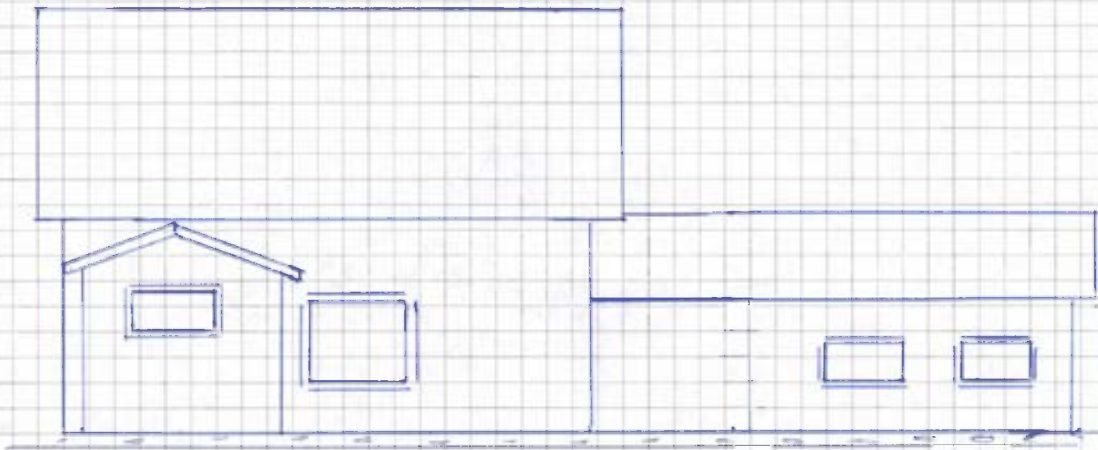
Det Ejendomme



NOT VEST

BLIK ER DET UN

HALSØRKE 1:75



MOT VEST

SLIK DET VIL BLI

Målestokk 1:75



6.5m til bygn.

Firkantet skulptur

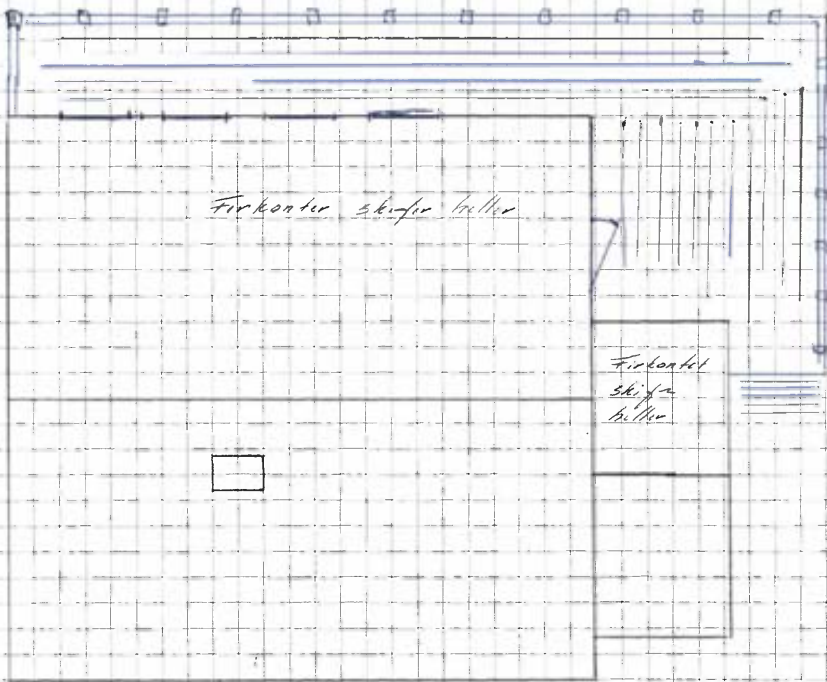
Hot spot

Høstetale 1:25



Hälstokk 1:75

↑ Øst

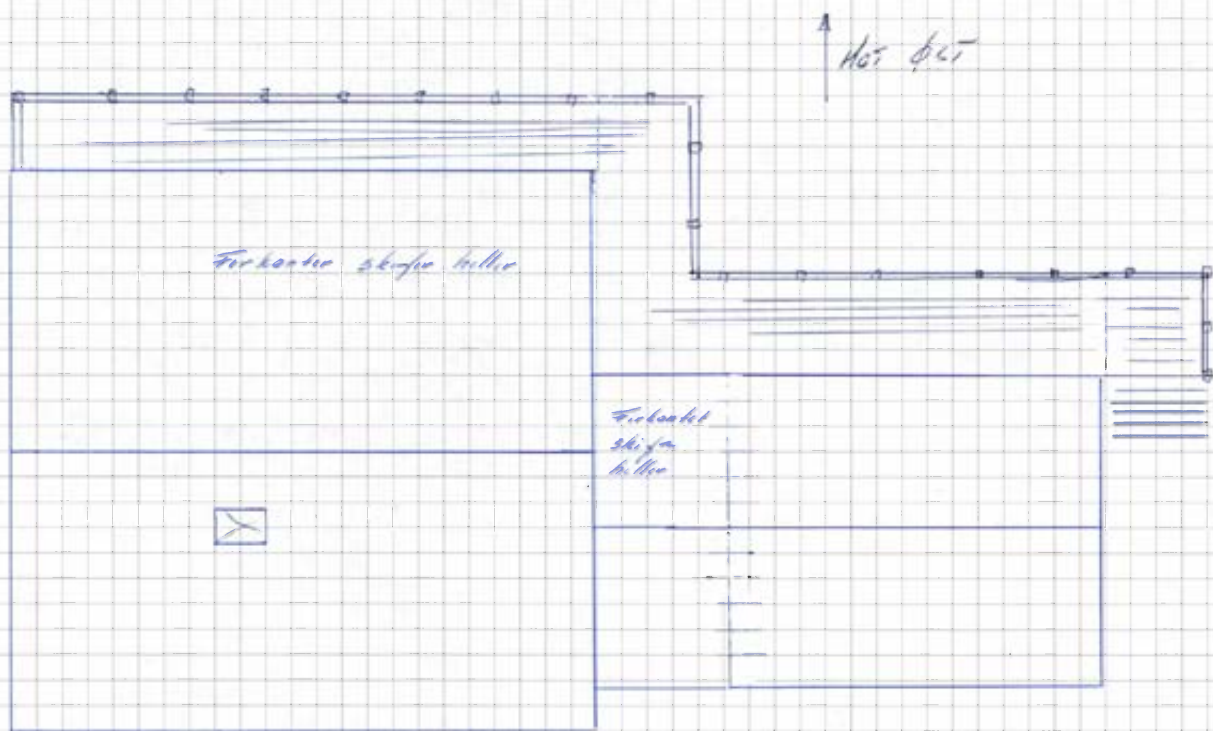


Firkantet skive balle

Firkantet skive balle

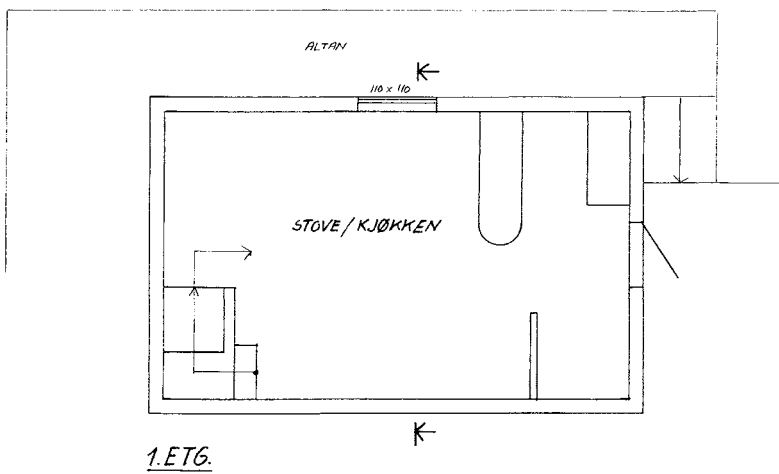
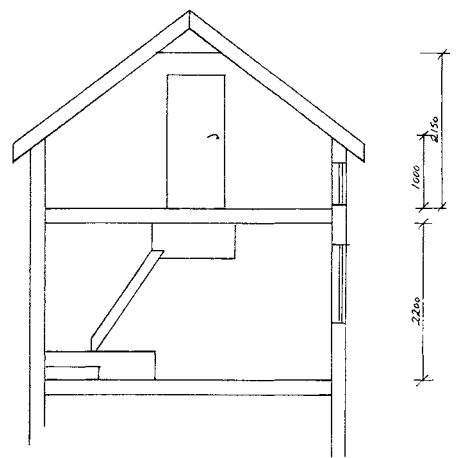
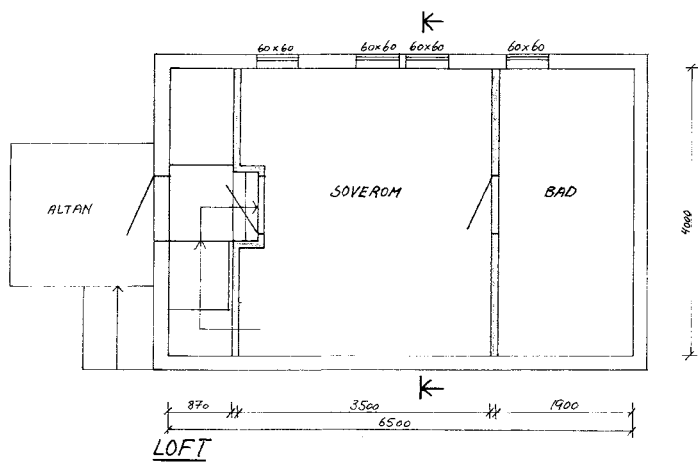
BETT FRA LUFTEN SLIK DE ER

MÅLSTOKK 1:75



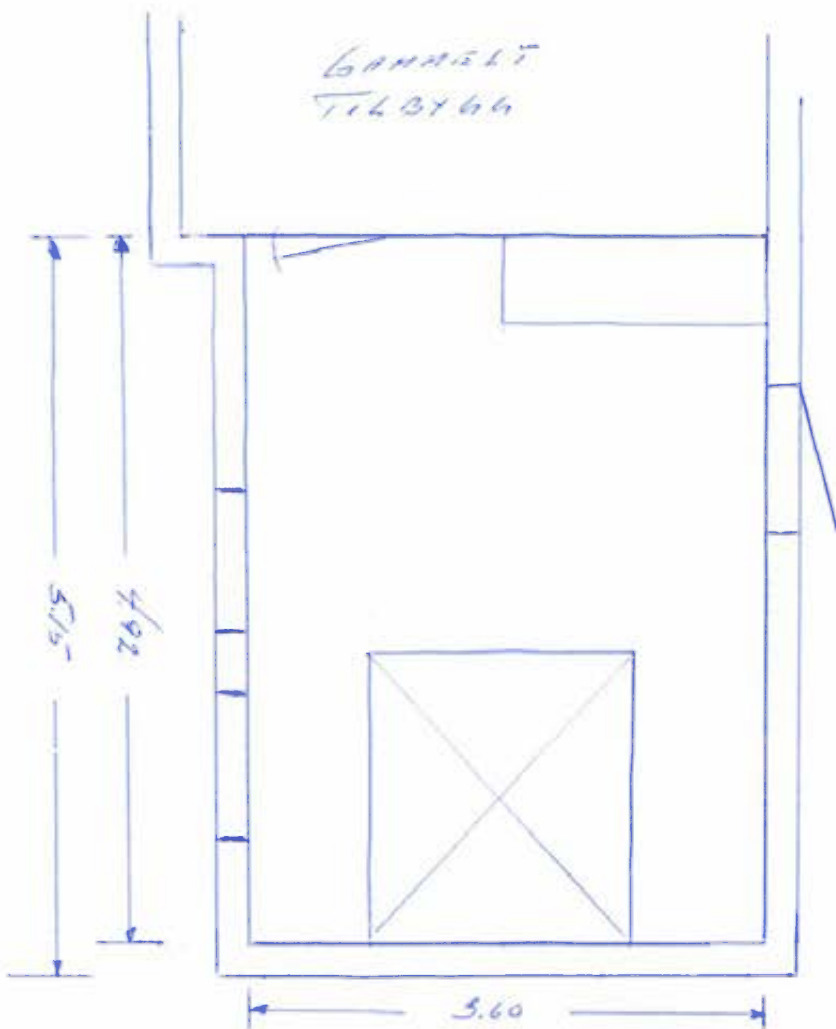
BETT FRA LUFTEN slik det blir

Målestokk 1:75



Stabbur, Vøllane
 Plan og Snitt
 Byggherre: Olav Espenækk, Laurstad
 Gnr./Bnr.: 157/78
 Målestokk: 1:50 Tegn. 31.03.2012 *ABC*

Handwritten signature or name on the left side of the page.



6000000
1163766

1163766



Volda kommune

Grunnkart

Eiendom: 157/78
Adresse: Vollane 35
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsg. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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



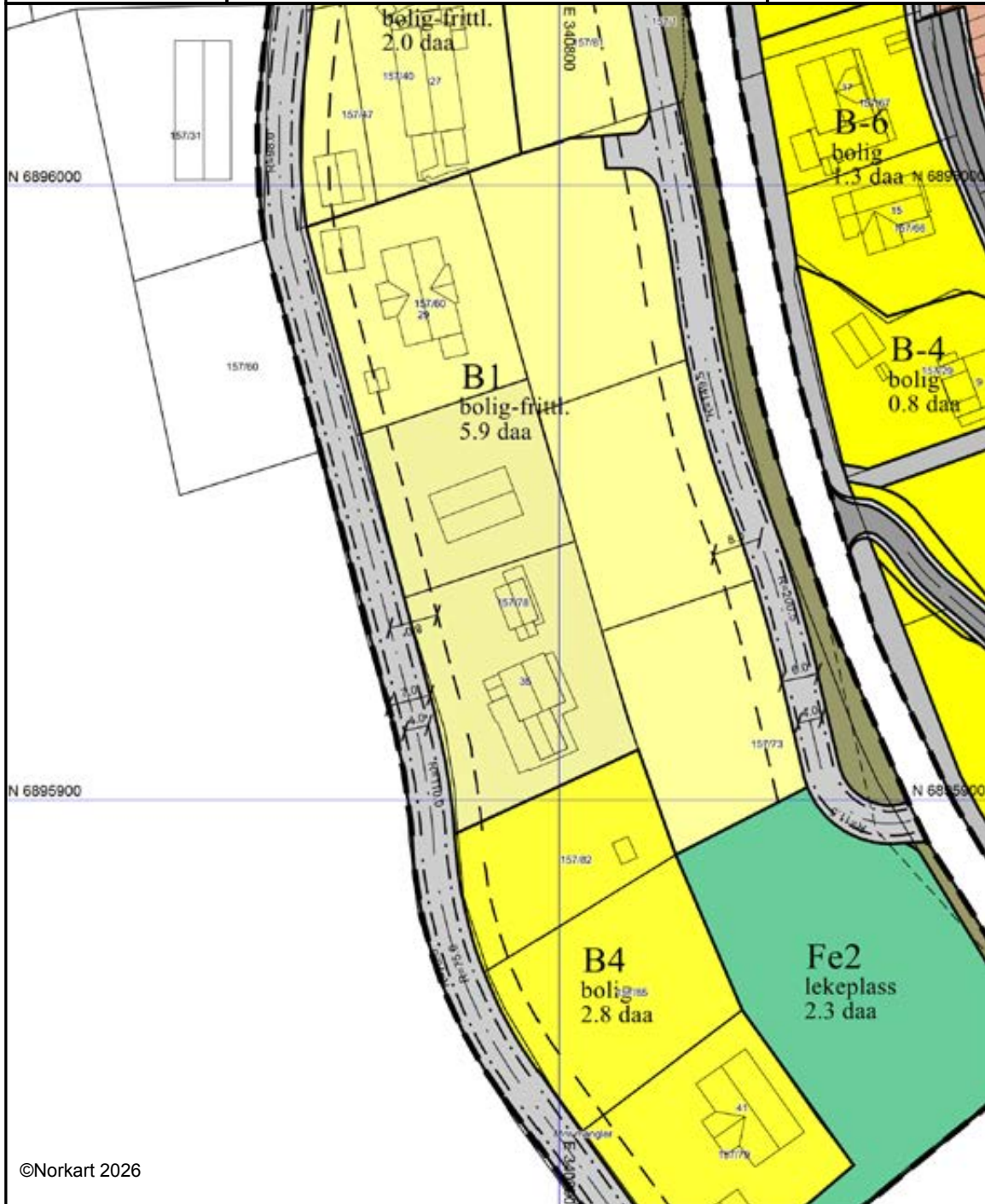
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/78
Adresse: Vollane 35
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

 Anna byggeområde


Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)


 Kjøreveg

 Anna veggrunn

 Gangveg


 Parkeringsplass

 Hamneområde (landdelen)

 Hamneområde i sjø


Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 1)

 Bustader


 Bustader - frittliggjande småhus

 Leikeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2007 § 2)


 Køyreveg


 Gangveg/gangareal/gågate


 Annan veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007


 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensing


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert støttemur

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius



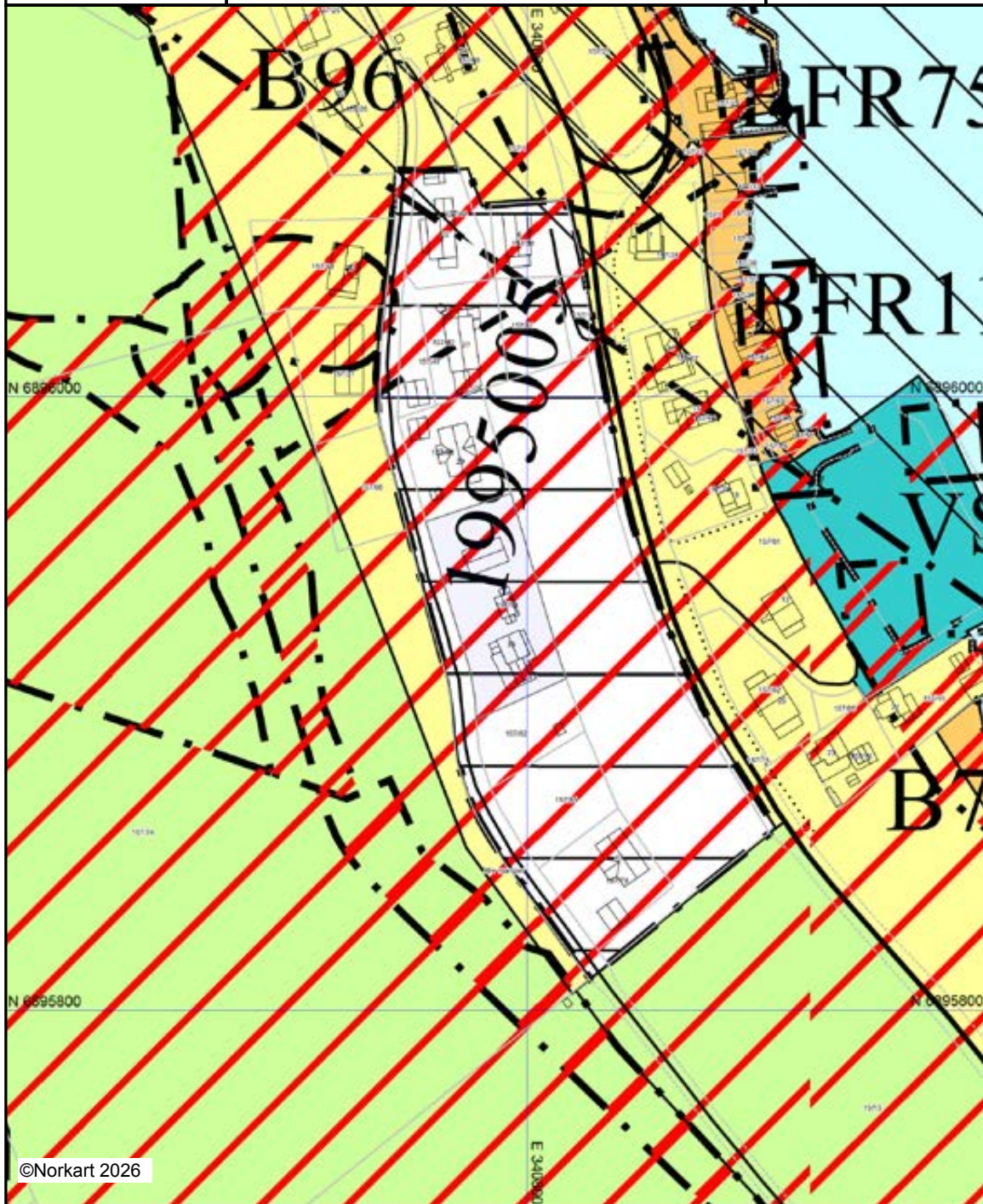
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/78
Adresse: Vollane 35
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2026




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

Tegnforklaring






Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Fritidsbusetnad - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framti


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Småbåthamn - noverande







Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gulsone etter T-1442
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei










Kommuneplan - Førseegnsområde (PBL2008)

-  Førseegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gangveg - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal

Nabolagsprofil

Vollane 35

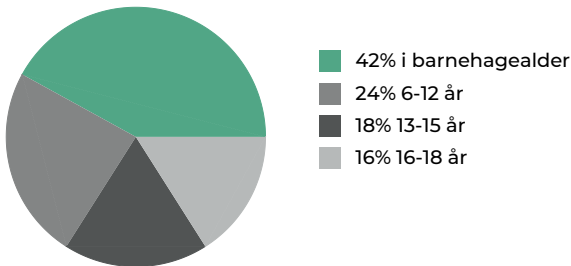
Offentlig transport

🚏 Sætre bedehus Linje 391	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	1 t 23 min 🚗

Skoler

Ulvestad barneskule (1-7 kl.) 27 elever, 2 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Dalsfjord skule (1-10 kl.) 27 elever, 3 klasser	7 min 🚶 6 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 46 min 🚗 42 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	1 t 17 min 🚗 90.2 km

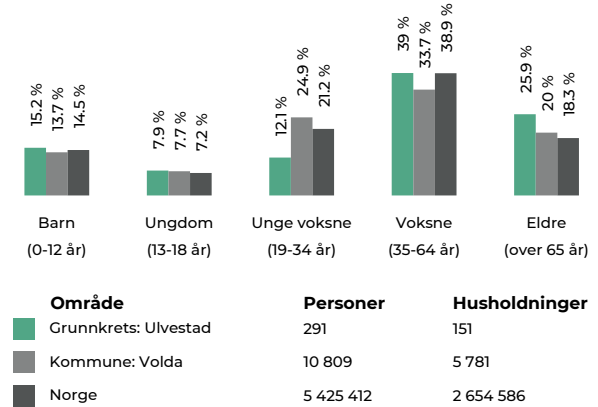
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

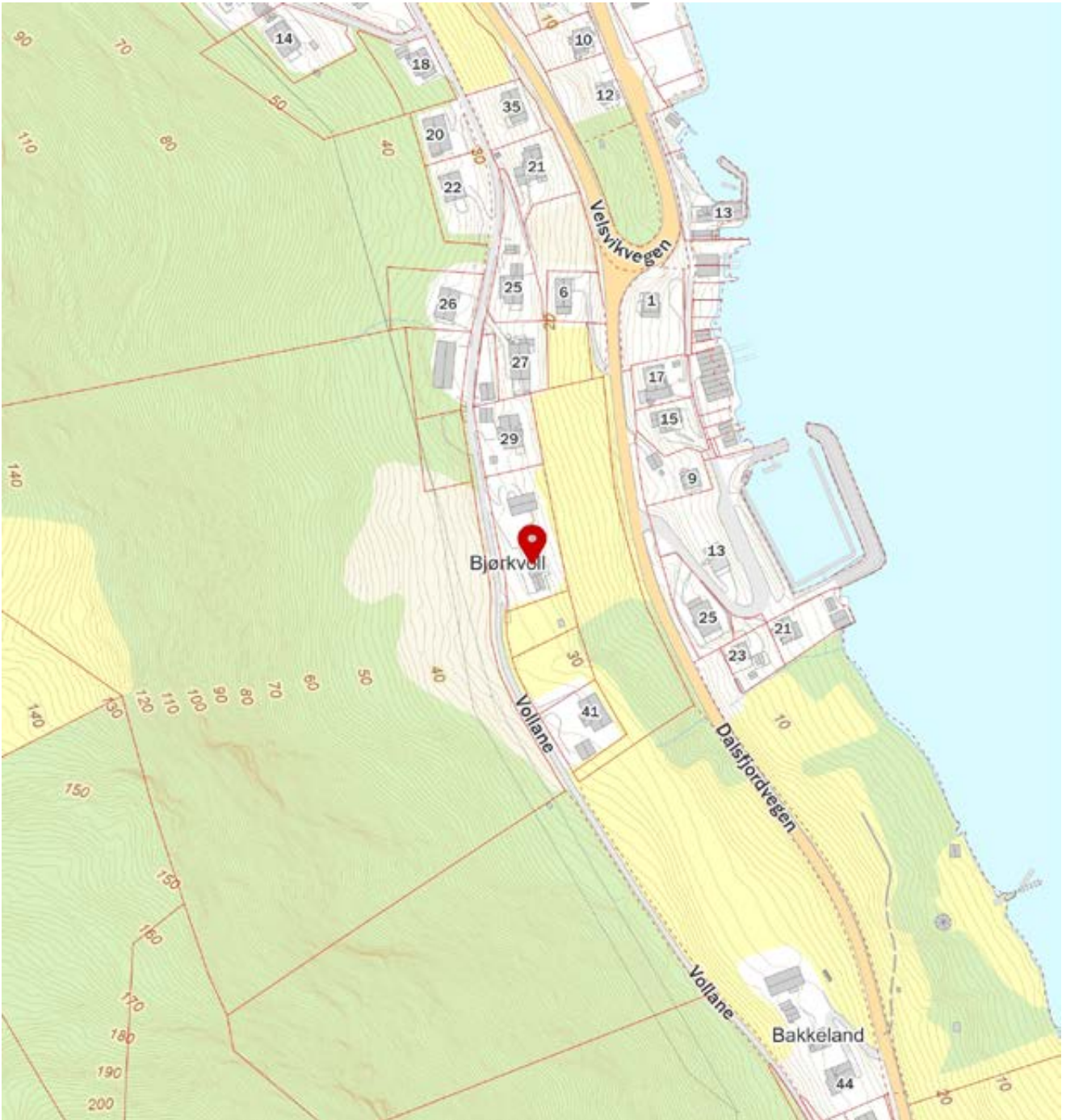
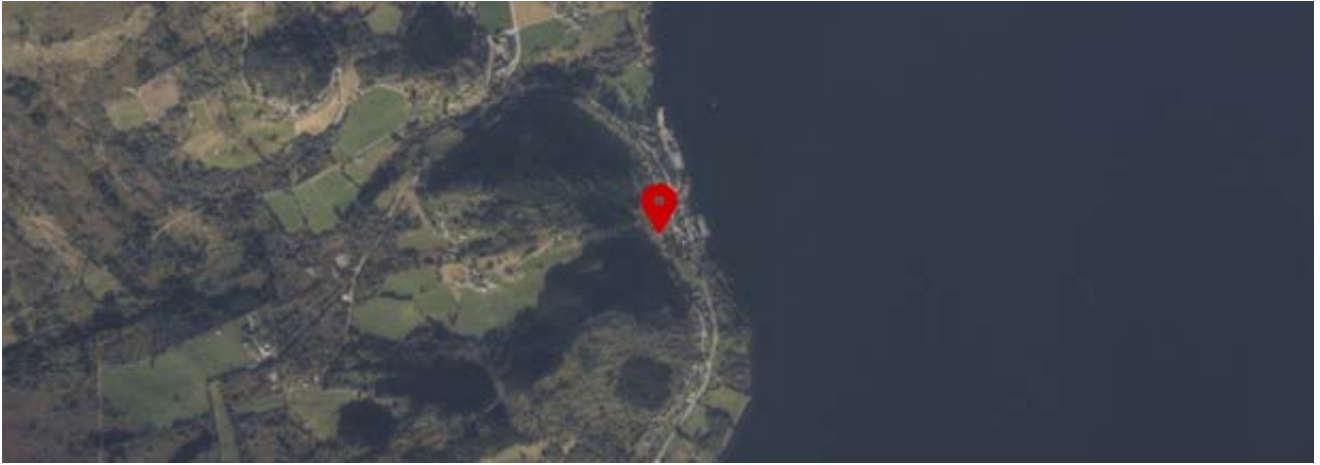
Lauvstad barnehage (1-5 år)	13 min 🚶 1.1 km
-----------------------------	--------------------

Dagligvare

Nærbutikken Rovde PostNord, søndagsåpent	12 min 🚗 14.2 km
Coop Prix Syvde Post i butikk, PostNord	25 min 🚗 30 km

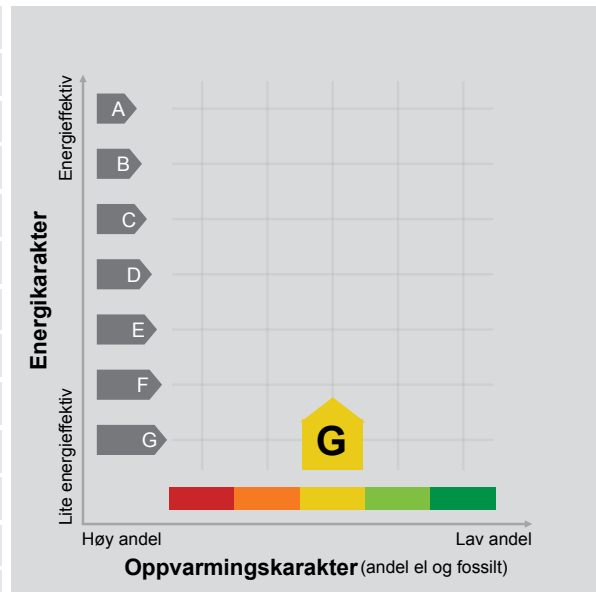
Sport

🏀 Lysanlegg og sikkerhetsnett til ballbinge Ballspill	12 min 🚶 1.1 km
🏀 Ulvestad skule Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 1.1 km



ENERGIATTEST

Adresse	Vollane 35
Postnummer	6133
Sted	LAUVSTAD
Kommunenavn	Volda
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179695545
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	14dfa850-b247-4e05-a0e2-bfba209ff809
Dato	17.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vollane 35
Postnummer: 6133
Sted: LAUVSTAD
Kommune: Volda
Bolignummer: H0101
Dato: 17.01.2024 6:34:53
Energimerkenummer: 14dfa850-b247-4e05-a0e2-bfba209ff809

Kommunenummer: 1577
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 78
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179695545

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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.

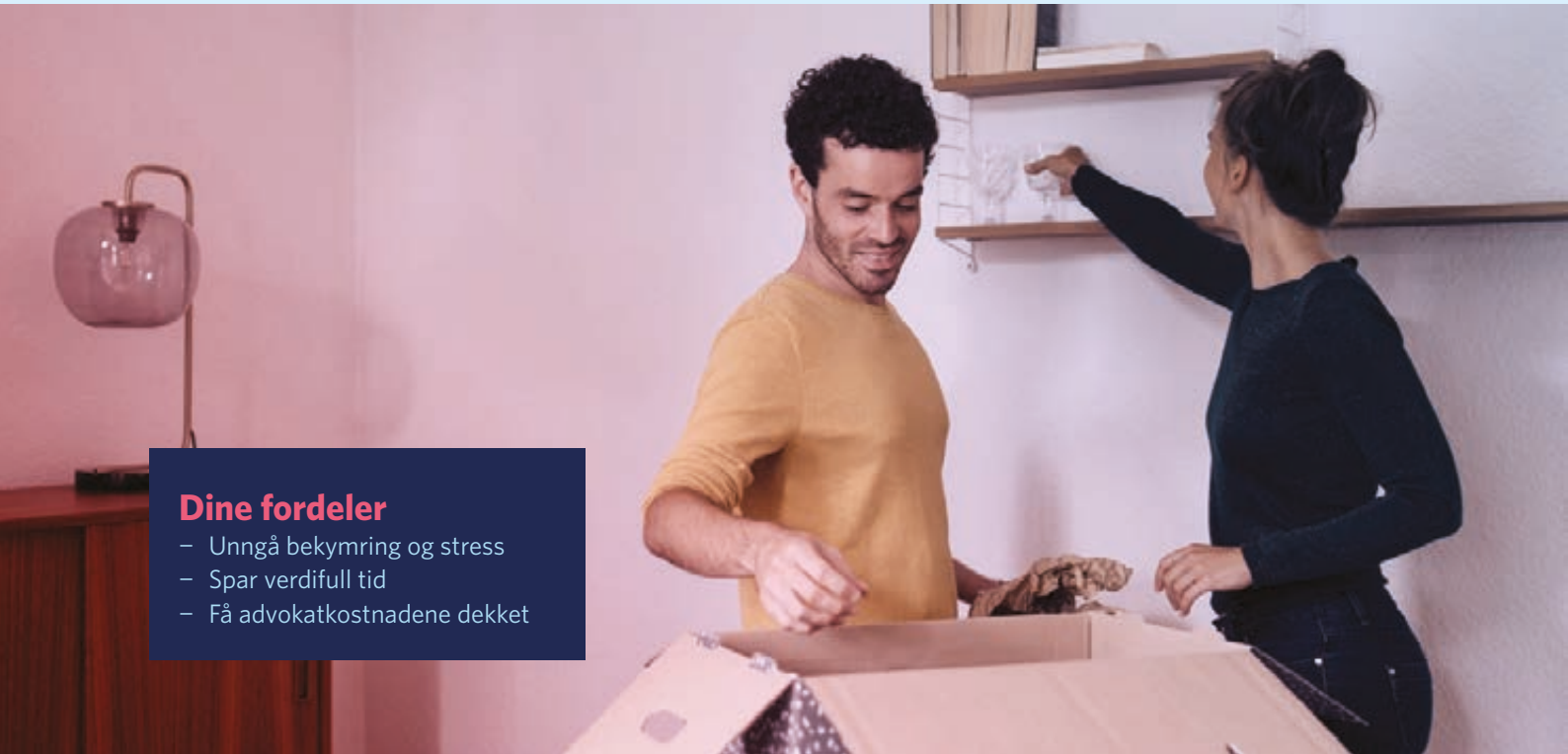
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

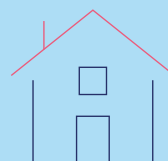
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsopp-gave 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: 3-0070/26

Adresse: Vollane 35, 6133 LAUVSTAD, gnr. 157, bnr. 78 og
82 i Volda kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/