

# Smithsgata 5

VOLDA

notar



Prisantydning Kr 1 290 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 145/165 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Smithsgata 5

**Renoveringsobjekt med en sentral beliggenhet |  
Eiendommen er brukt som utleieobjekt, 1  
boenhet | 3 etasjer og veranda**

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Adresse         | Smithsgata 5<br>6100 VOLDA |
| Prisantydning   | Kr 1 290 000,-             |
| Omkostninger    | Kr 51 240,-                |
| Totalpris       | Kr 1 341 240,-             |
| BRA-i/BRA Total | 145/165 m <sup>2</sup>     |
| Eierform        | Eiet                       |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig     |
| Byggeår         | 1900                       |
| Soverom         | 3                          |
| Etasje          | 3                          |

Velkommen til Smithsgata 5!

Renoveringsobjekt og investeringsobjekt der en etasje er allerede revet ut, er du en som søker et spennende objekt med gode muligheter midt i Volda? Da bør du sjekke denne eneboligen som går over tre etasjer med kort avstand til det meste.

Boligen har en eldre standard og står innfor større oppgraderinger.

Loftsetasjen er per dags dato revet ut, har tidligere vært stue, kjøkken og soverom. Hovedetasjen består av bod, entre, stue, kjøkken, badrom og to soverom. Kjelleretasje er godkjent som skredderverksted, vaskekjeller og tilskjærrrom. Det er i dag innreda med badrom, kjøkken, soverom og stue med mer, det her er et søknadspliktig tiltak.

Eiendommen har virtuell visning i hovedetasjen, loft og deler av første etasje.

Velkommen til en hyggelig visning!

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Ludvig Sandström

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 16 |
| Nøkkelinformasjon | 17 |
| Plantegning       | 28 |
| Vedlegg           | 32 |
| Budgivning        | 99 |

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





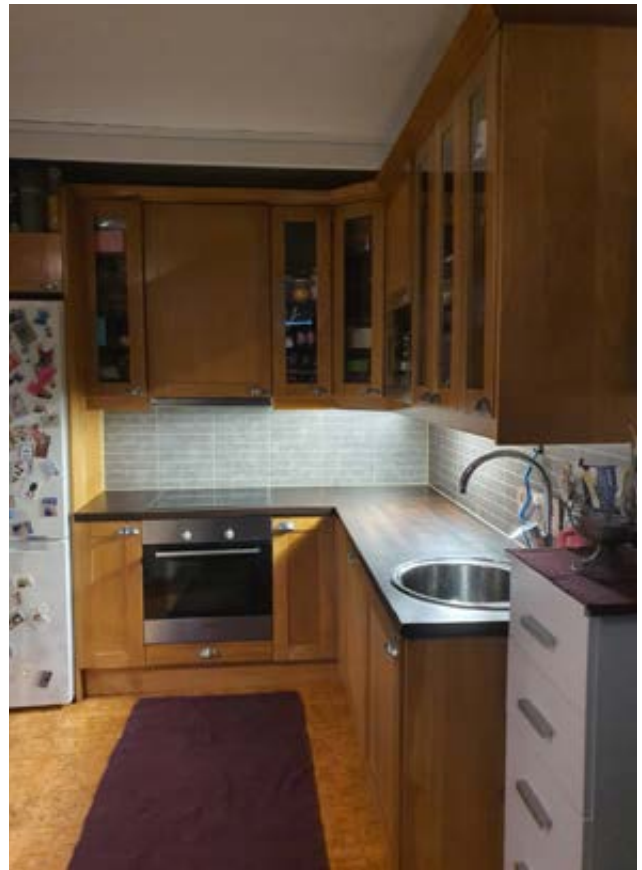








image0000051.jpeg











# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Volda sentrum, med kort vei til alle servicefunksjoner. Adkomst skjer via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Området er regulert til boligbebyggelse.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Smithsgata 5, 6100 VOLDA

### OPPDRAKSNUMMER

3-0028/26

### SELGER

Mathias Berknes

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 19, bruksnummer 583,, ideell andel 1/1.  
i Volda kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Disse heftelser ligger på eiendommen fra Mørenett. Som kan gi konsekvenser ved forsikring:  
Påviste feil må rettes av installatør

### Sikringskap

1. Kabelinnføringer / opninger for kabelinnføringer var ikke tetta Jf. FEL § 28

### Inntak

2. Utstyr/anleggsdel var ikke godt nok brannsikra Jf. FEL § 22

Manglar lokk på inntaksboksen.

### Kjøkken

3. Utstyr/anleggsdel mangla jordsamband Jf. FEL § 21  
Stikkontaktene på kjøkkene må sjekkast. En kontakt er uten jording, 4 dobbel jorda kontakt manglar jordforbindelse.  
Enkel stikkontakt for feil på kontinutets målinga.

### Sikringskap

1. Patronlok var øydelagd Jf. FEL § 20

2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke høy nok kapslingsgrad Jf. FEL § 20

Manglar sikringsholdar på kurs 7.

3. Det er ikke sett opp kursliste for anlegget Jf. FEL § 13  
Kursfortegnelsen må oppdaterast.

4. Eigar kunne ikke leggja fram dokumentasjon for anlegget Jf. FEL § 13

Manglar dokumentasjon på 2 nye kurser.

### Gang

5. Utstyr/anleggsdel var ikke godt nok festa Jf. FEL § 28  
Ledning til lampe må festast.

### Kjøkken

6. Tilkopling/skøyting av jordleidningen/verneleiar var ikke utført på tilfredsstillande måte Jf. FEL § 19

Under kjøkkenbenk.

7. Lysarmaturen mangla kuppel/skjerm Jf. FEL § 22

Varmepumpe

8. Utstyr/anleggsdel mangla jordsamband Jf. FEL § 21

Elektrisk anlegg – avvik

Det elektriske anlegget har et utestående pålegg fra Det Lokale Eltilsynet (saknummer 143532, tilsyn 29.08.2013) som ikke er utbedret. Kjøper gjøres oppmerksom på at utbedring av avviket er eiers ansvar, jf. Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg § 9. Manglende utbedring kan medføre avkorting av forsikring ved brannskade, samt få konsekvenser ved fremtidig taksering og omsetning av eiendommen.

## TOMT

Eiet tomt på 149 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt trapp og belegningsstein. Stort sett hele tomten er bebyggt. Deler av tomten er asfaltert og deler er biloppstillingsplass.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 12.03.2026, utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1900

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG – UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent. Fundamenteringen består av stripefundamenter av sparesteinsbetong under grunnmuren.

Grunnmuren er en betonggrunnmur med sparestein.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent.

### VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning som fasade.

Ytterveggen mot sør er av pusset og/eller malt teglstein og/eller mur.

### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av pappshingel.

Renner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål.

### ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

### VINDUER/DØRER

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Terrassene er oppført på et dekke av treverk, teknet med asfaltapp med oppbrett mot vegger og tilslutninger.

Langs deler av kanten er det etablert et lavt gjerde i malt treverk, mens det mot øvrige sider er oppført et høyt gjerde i PVC. De utvendige trappene er i betong.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

### 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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Veggkonstruksjon

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dører

- Det er ikke installert branddører mellom enhetene, noe som medfører økt risiko for brannspredning mellom

boenheter.

#### Fuktsikring og drenering

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

#### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Terrengforhold

- Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (kvikkleireskred)

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

- Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

#### INNSENDIG

##### Overflater

- Innvendige overflater er slitt og bærer preg over manglende vedlikehold over mange år.

##### Pipe og ildsted

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

##### Rom Under Terreng

- Det er påvist tegn til fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

##### Innvendige trapper

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

##### Innvendige dører

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. I 1. etasje er det påvist innerdør med hull i.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Vannledninger

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

##### Avløpsrør

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

##### Ventilasjon

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

##### Varmesentral

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

##### Varmtvannstank

- Det er påvist at vegghengt varmtvannstank er over 20 år. Restlevetid er usikker.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

##### UTVENDIG

##### Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Se punktet "Takkonstruksjon".
- Det er påvist råteskader i to taksperrer mot syd.
- Loftet ble ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker, og det foreligger derfor usikkerhet om det er pågående lekkasjer i taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

##### Takkonstruksjon/Loft

- På loftet er det registrert omfattende råteskader i to taksperrer. Taksperrene har gått i oppløsning og vurderes å ikke ha bæreevne. Øvrige taksperrer helt eller delvis kledd inne, så videre vurdering var ikke mulig. - Videre ble det ikke foretatt besiktigelse på loft grunnet sikkerhet da det ble påvist svikt i gulv.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen under verandaen. Det har ikke vært mulig å måle fukt i

underliggende bod på grunn av utilstrekkelig takhøyde. Dette begrenser muligheten for en fullstendig vurdering av tilstanden.

- Oppbyggingen av terrasse/balkong medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonene.
- Åpninger i rekkverket er for store. Treverket er slitt.

#### INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
  - Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Gulv på grunn i bod i kjeller (ved varmtvannstank) har omfattende råteskader og det er registrert svikt i gulv.
  - I boligdel er det Målt høydeforskjell på over 30 mm.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### VÅTROM

1. ETASJE > BAD - Generell

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

1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

KJELLER > BAD - Generell

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

KJELLER > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### 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 vart kjøpt i 2025.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammelt hus så skjeve gulv å sprekker har jeg observert

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Råteskade noen steder, observert i bod. Å så såg jeg det som var i takstrappen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier hadde hatt noe forsikring på dekke til altan. Så var byttet på forsikring av faglærte fikk jeg fortalt.

Arbeid utført av: Husker ikke

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller er adskilt fra hoved huset og benyttet som utleie objekt

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny tilstandsrapport tatt nå i forbindelse med salg

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

### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- 2. etasje er revet helt inn på rupanel/stenderverk.
- Loft er revet helt til bærende konstruksjoner/rupanel i forbindelse med oppstart av renovering.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Volda sentrum 65 datert 10.12.1965 er eiendommen regulert til etter bolig.

§ 2 punkt B. Bygg kan settes opp i tre.

B. Trehus

§ 7 bygg kan føres opp i 2 etasjer med maks mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 7 meter. Det her med en villamessig stil.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 149 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavn H190\_2

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 149 m<sup>2</sup>

BestemmelseOmrådenavn #13

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 149 m<sup>2</sup>

BestemmelseOmrådenavn #2

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 149 m<sup>2</sup>

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn B136

Delareal 149 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavn H310\_UG

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 149 m<sup>2</sup>

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn H570\_5

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med tre varmepumper, én i hver etasje.

Kontroll av EI - anlegg ble utført 29.08.2013. Feil eller mangler er ikke utbedret, og sakene er avsluttet med heftelser

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

### PARKERINGSFORHOLD

Parkering på eiendommens biloppstillingsplass, samt langs dels privat og dels kommunal gate.

### VEI/VANN/KLOAKK

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

### ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Kommunen 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 tilleggsgdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder,

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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Stue, kjøkken, bad, soverom som i tegninger er godkjent som skredderverksted, tilskjærrerrom og vaskekjeller. Det her er og anse som en egen boenhet, eiendommen er kun godkjent med en boenhet. Det her er søknadspliktige tiltak og kommunen kan kreve omsøknad, retting, tilbakeføring på eiere sin kostnad.

#### VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle

restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

#### RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

#### INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller med 2 boder, gang, bad, kjøkken, soverom og stue

1. etasje med bod entré, stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom

2. etasje med uinnredet loft

#### STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

##### KJØKKEN

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med 1 speils bjørkefronter og overskap.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum, og det er montert Kitchen Wall plater over benkeplaten.

Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjeller:

Kjøkkeninnredning med 1 speils eikefronter og overskap.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum, og det er montert Kitchen Wall plater over benken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med

kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### BAD/VASKEROM

1. etasje:

Badet er fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjeller:

Badet er fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### BAD/VASKEROM

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Loft er revet til bærende konstruksjoner/rupanel.

Overflatene er slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert tre varmepumper, én i hver etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 300 liter til de to øverste etasjene. I tillegg er det en eldre vegghengt varmtvannstank til kjellerleiligheten.

#### VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe

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

#### HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

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

#### AREALER

BRA - i: 145 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, soverom og stue

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> 2 bodar

1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

##### AREALOPPMÅLING

###### ENEBOLIG

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

Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Byggets utforming aralet vanskelig å måle nøyaktig. Aralet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

#### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 1 290 000,-

#### VERDITAKST

Kr 1 200 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 095,- pr år 2025

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

#### EIENDOMSSKATT

Kr 7 809,- pr 2025

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 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.

#### VELFORENING/HUSEIERLAG

kr 0

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 818 672,- som primærbolig for 2026

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 274 689,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

### OMKOSTNINGER

kr. 1 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 32 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 51 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 341 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1577/19/583:

19.12.1985 - Dokumentnr: 5803 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

- Eiendommen gikk fra festetomt til selveiertomt.

01.01.2020 - Dokumentnr: 642784 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1519 Gnr:19 Bnr:583

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

### GRUNNBOKSDATO

20.03.2026

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

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

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & 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, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.03.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

### MEGLER

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

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Prosentprovisjon med 3 % av kjøpesum   | (inkl. mva.)             |
| Salgstilretteleggelse kr.              | 13 900,- (inkl. mva.)    |
| Oppgjørsgebyr kr.                      | 6 500,- (inkl. mva.)     |
| Stor markeds pakke kr.                 | 22 500,- (inkl. mva.)    |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)kr. | 2 500,- (inkl. mva.)     |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. 2 000,- (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt kr.               | 1 500,- (inkl. mva.)     |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

#### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### BUDGIVNING

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

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

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

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

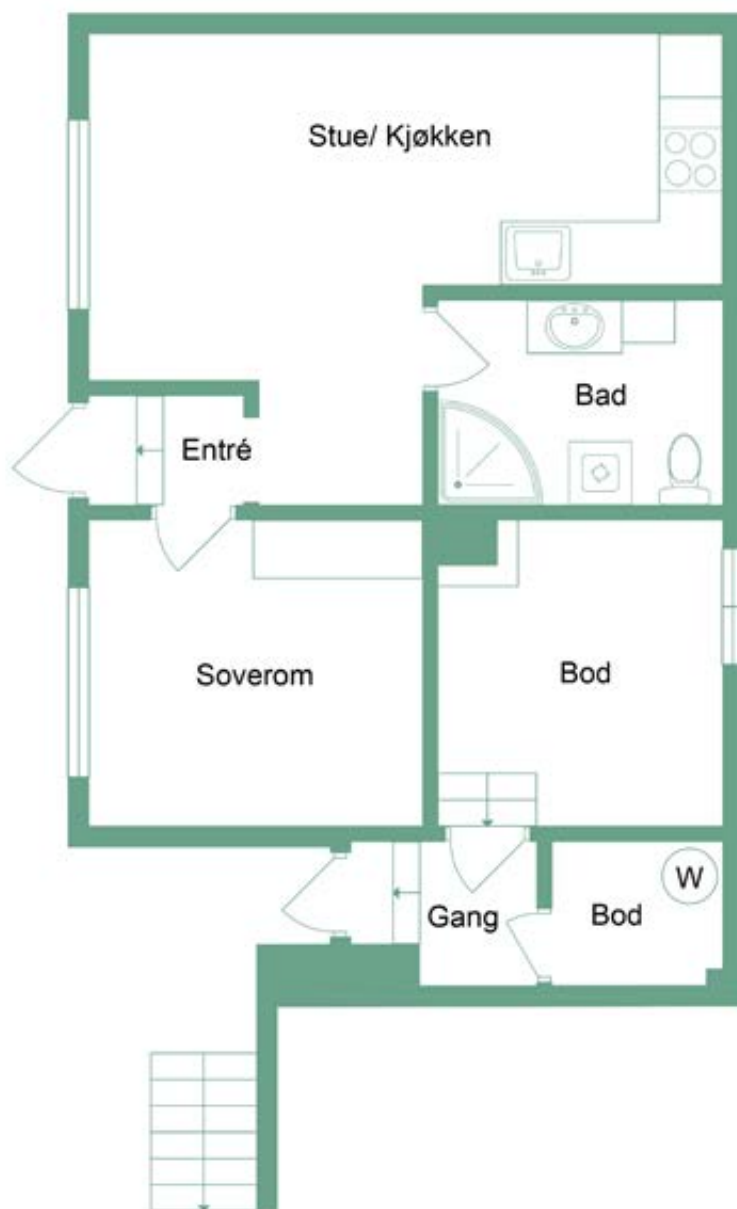
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

## Plantegning - Kjeller



notar

Smithsgata 5

U Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Første etasje



notar

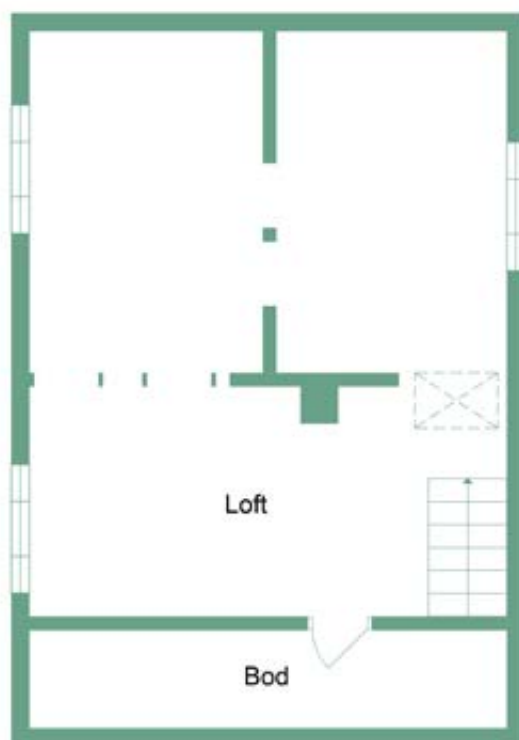
Smithsgata 5  
1 Etg

notar.no @notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Loft

notar



Smithsgata 5  
Loft

notar.no @notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## SMITHSGATA 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smithsgata 5 , 6100 VOLDA

 VOLDA kommune

 gnr. 19, bnr. 583

## Markedsverdi

**1 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21643-1227

Eiendomsverdi ref nr: AY7446

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



**naava**  
TAKST



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@naava.no](mailto:jacob@naava.no)

469 49 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygg over tre etasjer med en leilighet i hver etasje. Bygningen fremstår generelt preget av alder, slitasje og begrenset vedlikehold over tid.

2. etasje er revet helt inn på rupanel/stenderverk. Bad i kjeller og 1. etasje har behov for full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskillet som overstiger tillatte måleavvik.

Det er påvist fukt og råteskader i takkonstruksjon og balkong, og forholdene krever nærmere undersøkelser og utbedring. Det foreligger også indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Drenering og utvendige ledninger vurderes å ha passert forventet levetid, og det er registrert sprekkdannelser i grunnmur.

Videre er det avdekket mangler ved brannsikringen, herunder røykvarslere, slukkeutstyr og brannskille mellom boenheter. Vinduer er slitte og det er registrert avvik ved innsettsdetaljer. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson. Innvendige rørledninger vurderes å være ved slutten av forventet levetid.

Pågående rehabilitering av 2. etasje bør ses i sammenheng med en helhetlig plan for videre utbedringer.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra veranda og gjennom takvindu. Eksakt alder på takteking er ukjent. Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegg mot sør er av pusset og/eller malt teglstein og/eller mur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseer oppført på dekke av treverk tekket med asfaltapp med oppbrett mot vegger og tilslutninger. Langs deler av kanten er det etablert lavt gjerde i malt treverk. Mot øvrige sider er det oppført høyt gjerde i PVC.

Utvendige trapper er i betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje har innredning med 1 speils bjørkefronter og overskap. Benkeplate er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum. Over benkeplate er det montert Kitchen Wall plater. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller er innredet med 1 speils eikefronter og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum, og det er montert Kitchen Wall plater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert tre varmepumper, én i hver etasje.

Varmtvannstank på ca. 300 liter til de to øverste etasjene. Denne er av nyere dato, men eksakt alder er ukjent. Eldre veggghengt varmtvannstank til kjellerleilighet.

Boligen har sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder og utførelse på drenering er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein og stripefundamenter av sparesteinsbetong under grunnmuren.

Forstøtningsmurer er av betong. Det er montert smijensrekkeverk.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon

aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 165 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 165 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 200 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

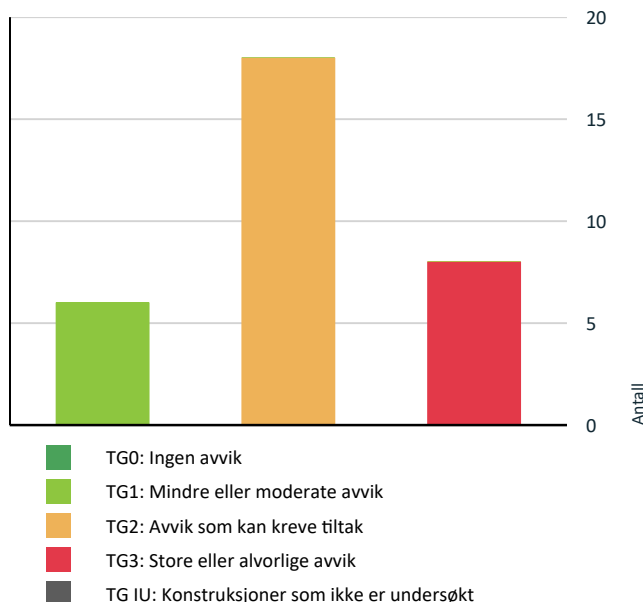
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

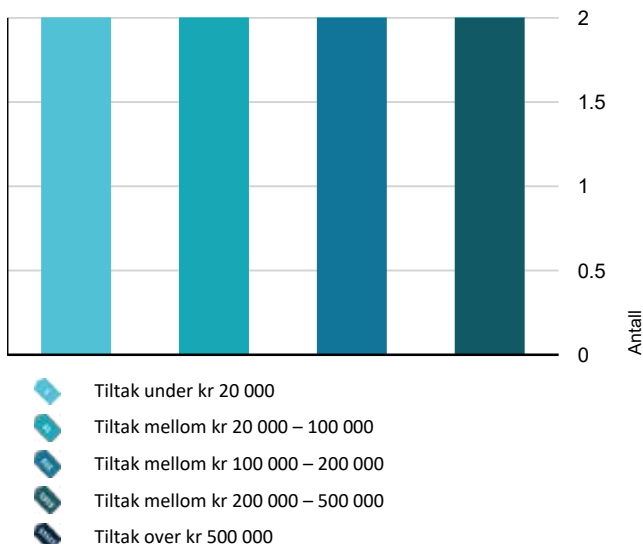
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det var ved befaringen betydelig mengde lagrede gjenstander og innbo i kjellerleiligheten. Dette medførte begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vurdering av flere bygningsdeler og installasjoner. Vurderingene er derfor basert på de arealer og forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om skjulte avvik eller skader i utilgjengelige områder.

I selgers egenerklæring er følgende opplyst om: "Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig." Derfor er eierinformasjon begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                   |                             |
|---|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

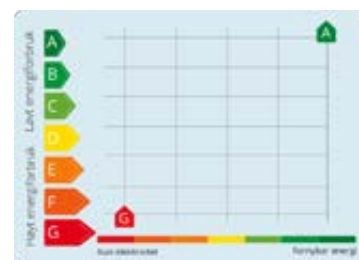
### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



### Oppvarmingskarakter:

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Bygget har enkel standard.

### Vedlikehold

Samlet vurderes bygget å bære preg av elde og manglende vedlikehold over mange år. Ytterligere undersøkelser og omfattende oppgraderinger må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra veranda og gjennom takvindu. Eksakt alder på takteking er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

Se punktet "Takkonstruksjon".

Det er påvist råteskader i to taksperrer mot syd.

Loftet ble ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker, og det foreligger derfor usikkerhet om det er pågående lekkasjer i taktekingen.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke om det er pågående lekkasjer eller flere råteskader.

Utbedring av påviste råteskader i taksperre bør utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekkelse av bærende konstruksjoner.

Manglende oversikt over takets tilstand kan medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Skader i takkonstruksjon



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og konstruksjon.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras som kan medføre personskafe eller skade på eiendom, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at utskifting må påregnes på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skader på bygningen.



Det var mulig å stikke kniv med håndmakt inn i treverket.



Råte i takspærre.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegg mot sør er av pusset og/eller malt teglstein og/eller mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det registrert omfattende råteskader i to taksperrer. Taksperrere har gått i oppløsning og vurderes å ikke ha bæreevne. Øvrige taksperrer helt eller delvis kledd inne, så videre vurdering var ikke mulig. Videre ble det ikke foretatt besiktigelse på loft grunnet sikkerhet da det ble påvist svikt i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taksperrere med råteskader må skiftes ut for å gjenopprette konstruksjonens bæreevne.

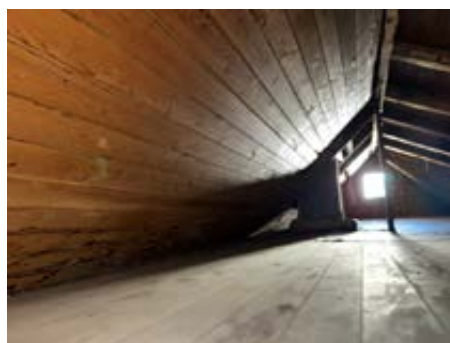
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av øvrige taksperrer og loftskonstruksjonen, da disse ikke lot seg kontrollere og kan ha tilsvarende skader. Dette medfører at omfanget av råteskader er ukjent.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skadeutvikling og svekket sikkerhet i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i takspærre.



Loft sett fra loftstige. Ikke besikrignet grunnet tilstand på gulv på loft.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert branndører mellom enhetene, noe som medfører økt risiko for brannspredning mellom boenheter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres branndører mellom enhetene for å redusere risikoen for brannspredning mellom boenheter. Manglende branndører kan føre til økt fare for personskafe og materielle skader ved en eventuell brann.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasseer oppført på dekke av treverk tekket med asfaltpapp med oppbrett mot vegger og tilslutninger. Langs deler av kanten er det etablert lavt gjerde i malt treverk. Mot øvrige sider er det oppført høyt gjerde i PVC.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen under verandaen.

Det har ikke vært mulig å måle fukt i underliggende bod på grunn av utilstrekkelig takhøyde. Dette begrenser muligheten for en fullstendig vurdering av tilstanden.

Oppbyggingen av terrasse/balkong medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonene.

Åpninger i rekkverket er for store.

Treverket er slitte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skjulte skader som kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Åpninger i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav og forhindre fallulykker.

Slitt treverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og forlenge konstruksjonens levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Loft er revet helt til bærende konstruksjoner/rupanel i forbindelse med oppstart av renovering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er slitte og bærer preg over manglende vedlikehold over mange år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulv på grunn i bod i kjeller (ved varmtvannstank) har omfattende råteskader og det er registrert svikt i gulv.

I boligdel er det Målt høydeforskjell på over 30 mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og svikt i gulvet i boden, da dette kan medføre ytterligere skade på konstruksjonen og redusert bæreevne, samt økt risiko for fuktskader og soppdannelse. Ytterligere undersøkelser må påregnes ved riving for å kartlegge om det kan være følgeskader på grunn av dette.

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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere brannrisiko.

Pipen bør kontrolleres av feier, og nødvendig rehabilitering bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktgjennomtrengingen i kjellermuren.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fuktproblemet, for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse samt redusert innemiljø.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. I 1. etasje er det påvist innerdør med hull i.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dører med skader eller hull for å opprettholde funksjon og estetikk. Dører med skader kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk verdi, samt økt behov for vedlikehold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

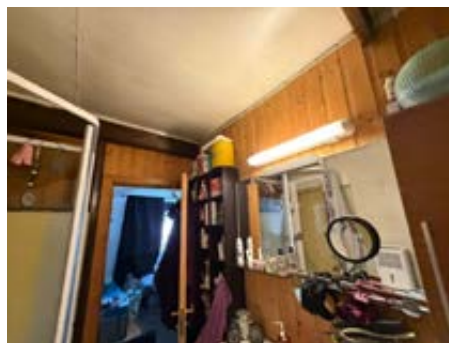
#### Vurdering av avvik:

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

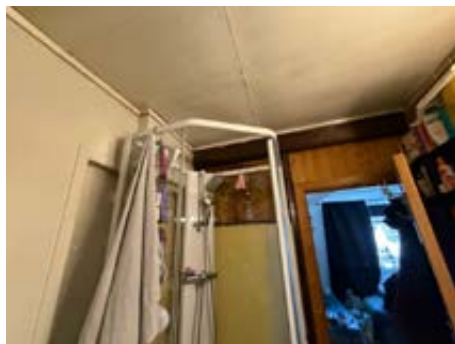
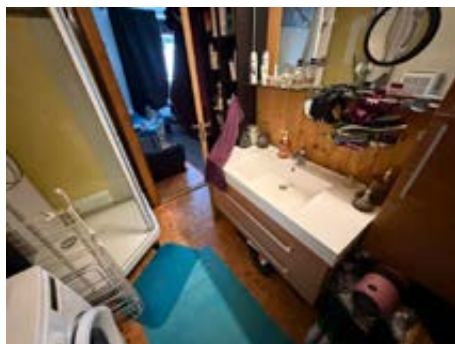
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje har innredning med 1 speils bjørkefronter og overskap. Benkeplate er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum. Over benkeplate er det montert Kitchen Wall plater. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i kjeller er innredet med 1 speils eikefronter og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum, og det er montert Kitchen Wall plater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør av eldre dato selv om det ikke er påvist funksjonssvikt.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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 renovering av bolig vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert tre varmepumper, én i hver etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter til de to øverste etasjene. Denne er av nyere dato, men eksakt alder er ukjent. Eldre vegghengt varmtvannstank til kjellerleilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at vegghengt varmtvannstank er over 20 år. Restlevetid er usikker.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av den eldre vegghengte varmtvannstanken, da restlevetiden er usikker og det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

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.  
**0 Ukjent når sikringsskap er etablert.**

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

### Generelt om anlegget

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

### 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?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre anlegg uten dokumentasjon. Utvidet elkontroll må gjennomføres, og tiltak må påregnes.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Alder og utførelse på drenering er ukjent.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein og stripefundamenter av sparesteinsbetong under grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. Det er montert smijersrekkeverk.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (kvikkleireskred)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette nærmere er økt risiko for skredhendelser, som kan medføre skade på bygning og fare for liv og helse.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll ved usikkerhet.

Manglende kunnskap om rørtype og alder gir økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting med kort varsel.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brann kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet og for å redusere risikoen for fall.

Innhent nytt brannslukningsutstyr for å sikre at utstyret fungerer ved eventuell brann, og for å oppfylle gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innhent nytt røykvarslerutstyr for å sikre tidlig varslings ved brann og for å oppfylle gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde for å redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for fall.

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for fall eller at barn kan komme seg gjennom åpningene.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m<sup>2</sup>/145 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Uinnredet loft, Entré, 3 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Gang, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 200 000

## Konklusjon markedsverdi

1 200 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM |                                                   |  |  | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|---------------------------------------------------|--|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Storgata 6 ,6100 VOLDA<br>159 m² 1910 5 sov       |  |  | 22-08-2024 | 3 250 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 46 377  |
| 2       | Nesavegen 14 ,6100 VOLDA<br>114 m² 1913 5 sov     |  |  | 06-02-2023 | 3 000 000 | 3 080 000 |           | 3 080 000 | 27 018  |
| 3       | Smithsgata 11 ,6100 VOLDA<br>142 m² 1901 5 sov    |  |  |            | 3 800 000 | 3 600 000 |           | 3 600 000 | 25 352  |
| 4       | Nesavegen 14 ,6100 VOLDA<br>114 m² 1913 5 sov     |  |  | 19-09-2024 | 2 500 000 | 2 430 000 |           | 2 430 000 | 21 316  |
| 5       | Hauane 1 ,6102 VOLDA<br>163 m² 1948 3 sov         |  |  | 12-09-2022 | 3 490 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 19 632  |
| 6       | Kleppevegen 16 ,6102 VOLDA<br>211 m² 1970 4 sov   |  |  | 25-08-2025 | 4 950 000 | 4 550 000 |           | 4 550 000 | 17 843  |
| 7       | Hauane 9 ,6102 VOLDA<br>152 m² 1923 3 sov         |  |  | 17-10-2022 | 2 450 000 | 2 500 000 |           | 2 500 000 | 16 447  |
| 8       | Porsemyrvegen 24 ,6103 VOLDA<br>195 m² 1957 6 sov |  |  | 01-10-2024 | 3 490 000 | 3 450 000 |           | 3 450 000 | 15 066  |
| 9       | Storgata 27 ,6102 VOLDA<br>141 m² 1940 6 sov      |  |  | 14-11-2024 | 3 500 000 | 3 150 000 |           | 3 150 000 | 14 720  |
| 10      | Røysgata 3 ,6100 VOLDA<br>128 m² 1888 4 sov       |  |  | 13-05-2024 | 1 500 000 | 1 100 000 |           | 1 100 000 | 5 699   |

Kilde :  
Eiendomsverdi

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 340 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 450 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 450 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 950 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

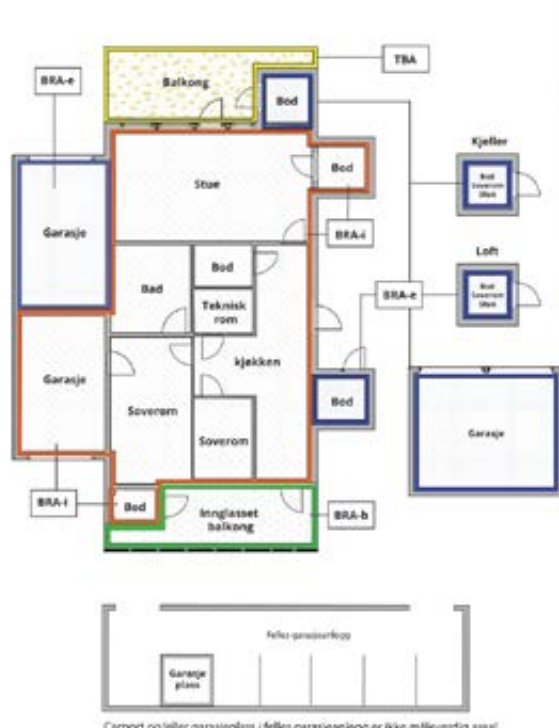
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. etasje      | 46                            |                             |                            | 46  | 22                              | 3                           | 49              |
| 1. Etasje      | 64                            | 4                           |                            | 68  |                                 |                             | 68              |
| Kjeller        | 35                            | 16                          |                            | 51  |                                 |                             | 51              |
| <b>SUM</b>     | <b>145</b>                    | <b>20</b>                   |                            |     | <b>22</b>                       | <b>3</b>                    | <b>168</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>165</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Uinnredet loft                                      |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, soverom, stue, kjøkken, bad, gang, soverom 2 | Bod                         |                            |
| Kjeller   | Gang, bad, kjøkken, soverom, stue                   | Bod, bod 2                  |                            |

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. Byggets utforming arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 12.3.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
|           | Mathias Berknes     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1577 VOLDA | 19   | 583  |      | 0    | 148.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Smithsgata 5

### Hjemmelshaver

Berknes Mathias

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bygg på tre etasjer i Volda Sentrum. Kort veg til alle servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt trapp og beleggningsstein. Stort sett hele tomten er bebygd.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (kvikkleireskred)

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 18.03.2026 |                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 18.03.2026 |                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest         | 19.03.2026 | Utarbeidet av Takstmann. | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.03.2026 |           |
| 2       | 19.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY7446>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Smithsgata 5, 6100 VOLDA**

Dato for energimerking

**19.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-272367**

Bygningsskategorier

**Småhus**

Bygningssnummer

**179726521**

Gårdsnummer

**19**

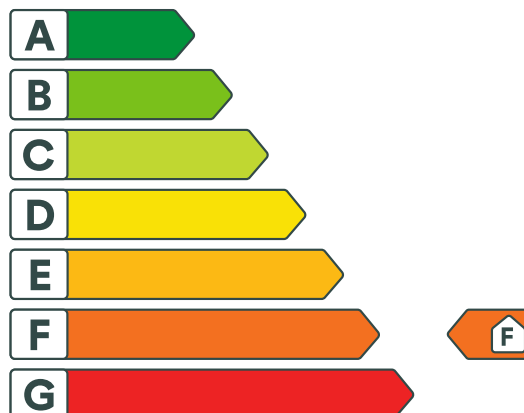
Bruksnummer

**583**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1900**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**168,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**145,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**345,34 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**348,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**50 472 kWh**



# Smithsgata 5, 6100 VOLDA



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Smithsgata 5, 6100 VOLDA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 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: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: 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 vegg.

### Tiltak 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Ulsteinvik |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 3-0028/26        |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Mathias Berknes |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Smithsgata 5 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| VOLDA    | 6100   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0028/26

## 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

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus så skjeve gulv å sprekker har jeg observert

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råteskade noen steder, observert i bod. Å så såg jeg det som var i takstrappen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier hadde hatt noe forsikring på dekke til altan. Så var byttet på forsikring av faglærte fikk jeg fortalt.

Arbeid utført av

Husker ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er adskilt fra hoved huset og benyttet som utleie objekt

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Ny tilstandsrapport tatt nå i forbindelse med salg |
|----------------------------------------------------|
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Sommeren 2025 rev jeg ut bad, stue, kjøkken og soverom i loftetasjen i tidsrommet juni-august. Var dårlig stand å skulle få en bedre planløsning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mathias Berknes | 78673295563c857d65fcb<br>b8e026984718983abae | 24.03.2026<br>21:38:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 3-0028/26

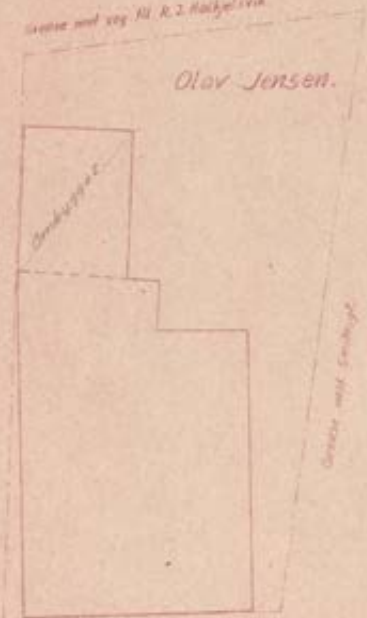
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Grense med veg til R. J. Høyhelvik

Olav Jensen.

Grense med gårdsfl. 1000 2.



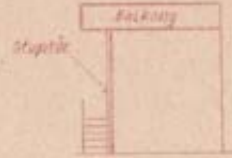
Grense med Reid Kløcker

Grense med Smilhusgt.

Som taket er nå.



Fasade mot Smilhusgt.



Mot nord.



Mot nord,  
som det er nå.



Plan

Forandring av tilbygg på  
Bustadhus.

Eigar: Olav Jensen, Volda.

VOLDA BYGNINGSRÅD  
Sak 79/00

1:100

1/5-40

SKISSE

for

VATN OG KLOAKTILKØPLING

KOMMUNEINGENIØREN I VOLDA

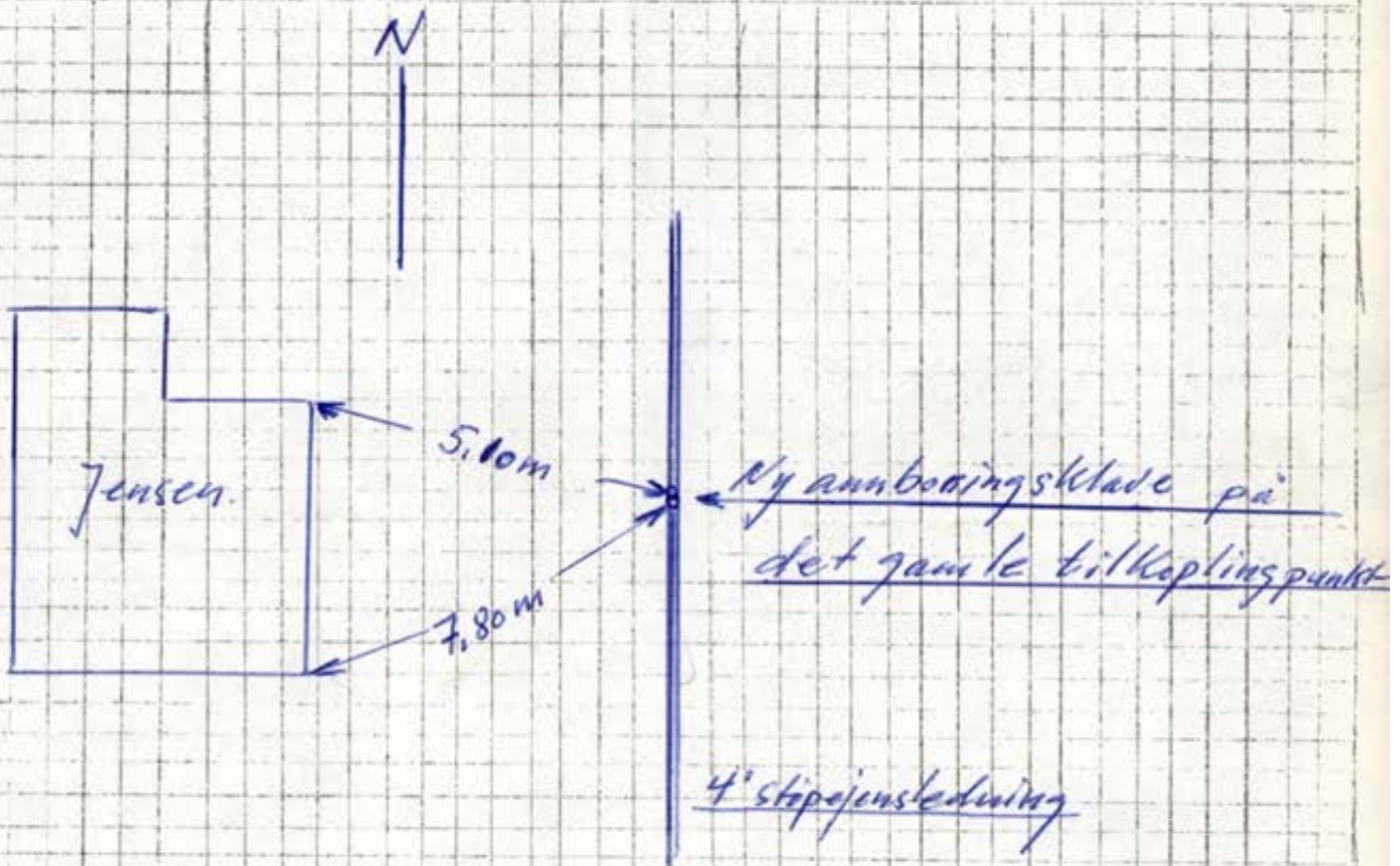
06. 02. 75

Journal nr.

Arkiv nr.

Huseigar: ..... *Petra Jensen* .....

Gnr. .... bnr. ....



Volda, den *3./2.* 1975

*Jan Brønd*  
Arbeider



Gaute Indresøvdde  
Smithsgata 5  
6100 VOLDA

## VEDTAK

### Pålegg om utbetring av feil/mangler.

Vi gjør Dem oppmerksom på at De i hht. Forskriftens § 5 er straffeansvarlig med overtredelse av forskriftene eller av pålegg eller forbud som er utferdiget med hjemmel i disse forskriftene.

---

**Målepunktadresse**

BUSTADHUS  
Smithsgata 5  
6100 VOLDA  
**Bueiningsnr:**  
**Målerplassering:**  
**Strømmåler:** 619139

**Anleggsnr.**

2870117005 001

**Rapportnr:**

44899

**Utskriftsdato**

15.11.2013

**Inspektør**

Britt Brekke

**Dato for kontroll:**

29.08.2013

**Kontrolltype**

Inspeksjon/Periodisk

---

### Rapport fra tilsyn utført 29.08.2013, anleggsnr.: 2870117005 001

I samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med heimel i denne lova, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg knytt til Tussa Nett AS sitt forsyningsnett.

Dykkar anlegg er under offentlig tilsyn som vert utøvd av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynslova §3 og fel §7.

Eit elektrisk anlegg skal vere i ein slik stand at det ikkje byr på fare for liv, helse og materielle verdiar, jf. el-tilsynslova § 2. Nærmare bestemmelsar om krav til anlegget, er gjeve i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

### De vert med dette pålagt å rette påviste feil/manglar snarast og seinast innan 13.02.2014,

Jf. el-tilsynslova § 6 og fel § 9. DLE grunngjev vedtaket med at krava i el-tilsynslova § 2 ikkje er oppfylt. Ei nærmare grunngjeving for vedtaket er gjeve i tilsynsrapporten, som viser til kva forskriftskrav som ikkje er oppfylt og kva faktiske funn som ligg til grunn for denne vurderinga.

### Bakgrunn for vedtaket:

De har tidlegare motteke Varsel om vedtak frå Elsikkerhet Møre med vedlagt tilsynsrapport som beskriv dei feil/manglar som blei påpeikt ved vår kontroll.

Vi har ikkje motteke merknader fra dykk innan tilbakemeldingsfrist på varselet, og dei påviste feil/manglar er pr. dato ikkje bekrefte retta av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningslova §§ 28 - 36. Klagefristen er tre veker frå De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ein eventuell klage kan sendast til Det lokale Eltilsyn, DLE.

De har rett til å gjere dykk kjent med dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 -19. Dersom De sørger for retting av påpeikte feil/manglar, og stadfesting vert sendt til Det lokale Eltilsyn, vil saka bli avslutta.

Med helsing  
Tussa Nett AS

DLE ansvarleg.

---

**Postadresse**

Tussa Nett AS  
Dragsund  
6080 GURSKØY

**Internett**

www.tussa.no

**Epost**

firmapost@tussa.no

**Telefon**

70046100

**Telefax**

70046201

---

**Målepunktadresse**

BUSTADHUS

Smithsgata 5

6100 VOLDA

**Bueiningsnr:****Målerplassering:****Strømmåler:** 619139**Anleggsnr.**

2870117005 001

**Rapportnr:**

44899

**Utskriftsdato**

15.11.2013

**Inspektør**

Britt Brekke

**Dato for kontroll:**

29.08.2013

**Kontrolltype**Inspeksjon/Periodisk

---

**Påviste feil må rettes av installatør****Sikringskap**

1. Patronlok var øydelagd Jf. FEL § 20
2. Utstyr/anleggsdel hadde ikkje høg nok kapslingsgrad Jf. FEL § 20  
*Manglar sikringsholdar på kurs 7.*
3. Det er ikkje sett opp kursliste for anlegget Jf. FEL § 13  
*Kursfortegnelsen må oppdaterast.*
4. Eigar kunne ikkje leggja fram dokumentasjon for anlegget Jf. FEL § 13  
*Manglar dokumentasjon på 2 nye kurser.*

**Gang**

5. Utstyr/anleggsdel var ikkje godt nok festa Jf. FEL § 28  
*Ledning til lampe må festast.*

**Kjøkken**

6. Tilkopling/skøyting av jordleidningen/verneleiar var ikkje utført på tilfredsstillande måte Jf. FEL § 19  
*Under kjøkkenbenk.*
7. Lysarmaturen mangla kuppel/skjerm Jf. FEL § 22

**Varmepumpe**

8. Utstyr/anleggsdel mangla jordsamband Jf. FEL § 21

**RETTING ER UTFØRT AV:**

---

Dato Underskrift montør

.

---

Dato Stempel/underskrift installatør

---

**Postadresse**

Tussa Nett AS

Dragsund

6080 GURSKØY

**Internett**

www.tussa.no

**Epost**

firmapost@tussa.no

**Telefon**

70046100

**Telefax**

70046201



Malvin Utgård  
Smithsgata 5  
6100 VOLDA

## VEDTAK

### Pålegg om utbetring av feil/mangler.

Vi gjør Dem oppmerksom på at De i hht. Forskriftens § 5 er straffeansvarlig med overtredelse av forskriftene eller av pålegg eller forbud som er utferdiget med hjemmel i disse forskriftene.

---

**Målepunktadresse**

BUSTADHUS  
Smithsgata 5  
6100 VOLDA  
**Bueiningsnr:**  
**Målerplassering:**  
**Strømmåler:** 21221

**Anleggsnr.**  
2870117005 003

**Inspektør**  
Britt Brekke

**Rapportnr:**  
44847

**Dato for kontroll:**  
29.08.2013

**Utskriftsdato**  
15.11.2013

**Kontrolltype**  
Inspeksjon/Periodisk

---

### Rapport fra tilsyn utført 29.08.2013, anleggsnr.: 2870117005 003

I samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med heimel i denne lova, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg knytt til Tussa Nett AS sitt forsyningsnett.

Dykkar anlegg er under offentlig tilsyn som vert utøvd av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynslova §3 og fel §7.

Eit elektrisk anlegg skal vere i ein slik stand at det ikkje byr på fare for liv, helse og materielle verdiar, jf. el-tilsynslova § 2. Nærmare bestemmelsar om krav til anlegget, er gjeve i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

### De vert med dette pålagt å rette påviste feil/manglar snarast og seinast innan 13.02.2014,

Jf. el-tilsynslova § 6 og fel § 9. DLE grunngjev vedtaket med at krava i el-tilsynslova § 2 ikkje er oppfylt. Ei nærmare grunngjeving for vedtaket er gjeve i tilsynsrapporten, som viser til kva forskriftskrav som ikkje er oppfylt og kva faktiske funn som ligg til grunn for denne vurderinga.

### Bakgrunn for vedtaket:

De har tidlegare motteke Varsel om vedtak frå Elsikkerhet Møre med vedlagt tilsynsrapport som beskriv dei feil/manglar som blei påpeikt ved vår kontroll.

Vi har ikkje motteke merknader fra dykk innan tilbakemeldingsfrist på varselet, og dei påviste feil/manglar er pr. dato ikkje bekrefte retta av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningslova §§ 28 - 36. Klagefristen er tre veker frå De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ein eventuell klage kan sendast til Det lokale Eltilsyn, DLE.

De har rett til å gjere dykk kjent med dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 -19. Dersom De sørger for retting av påpeikte feil/manglar, og stadfesting vert sendt til Det lokale Eltilsyn, vil saka bli avslutta.

Med helsing  
Tussa Nett AS

DLE ansvarleg.

---

**Postadresse**  
Tussa Nett AS  
Dragsund  
6080 GURSKØY

**Internett**  
[www.tussa.no](http://www.tussa.no)  
**Epost**  
[firmapost@tussa.no](mailto:firmapost@tussa.no)

**Telefon**  
70046100  
**Telefax**  
70046201

**Målepunktadresse**  
BUSTADHUS  
Smithsgata 5  
6100 VOLDA  
**Bueiningsnr:**  
**Målerplassering:**  
**Strømmåler:** 21221

**Anleggsnr.**  
2870117005 003

**Rapportnr:**  
44847

**Utskriftsdato**  
15.11.2013

**Inspektør**  
Britt Brekke

**Dato for kontroll:**  
29.08.2013

**Kontrolltype**  
Inspeksjon/Periodisk

### **Påviste feil må rettes av installatør**

#### **Sikringskap**

1. Kabelinnføringer / opninger for kabelinnføringer var ikkje tetta Jf. FEL § 28

#### **Inntak**

2. Utstyr/anleggsdel var ikkje godt nok brannsikra Jf. FEL § 22  
*Manglar lokk på inntaksboksen.*

#### **Kjøkken**

3. Utstyr/anleggsdel mangla jordsamband Jf. FEL § 21  
*Stikkontaktene på kjøkkene må sjekkast. En kontakt er uten jording, 4 dobbel jorda kontakt manglar jordforbindelse. Enkel stikkontakt for feil på kontinutets målinga.*

### **RETTING ER UTFØRT AV:**

-----  
**Dato**                      **Underskrift montør**

.

-----  
**Dato**                      **Stempel/underskrift installatør**



Volda kommune

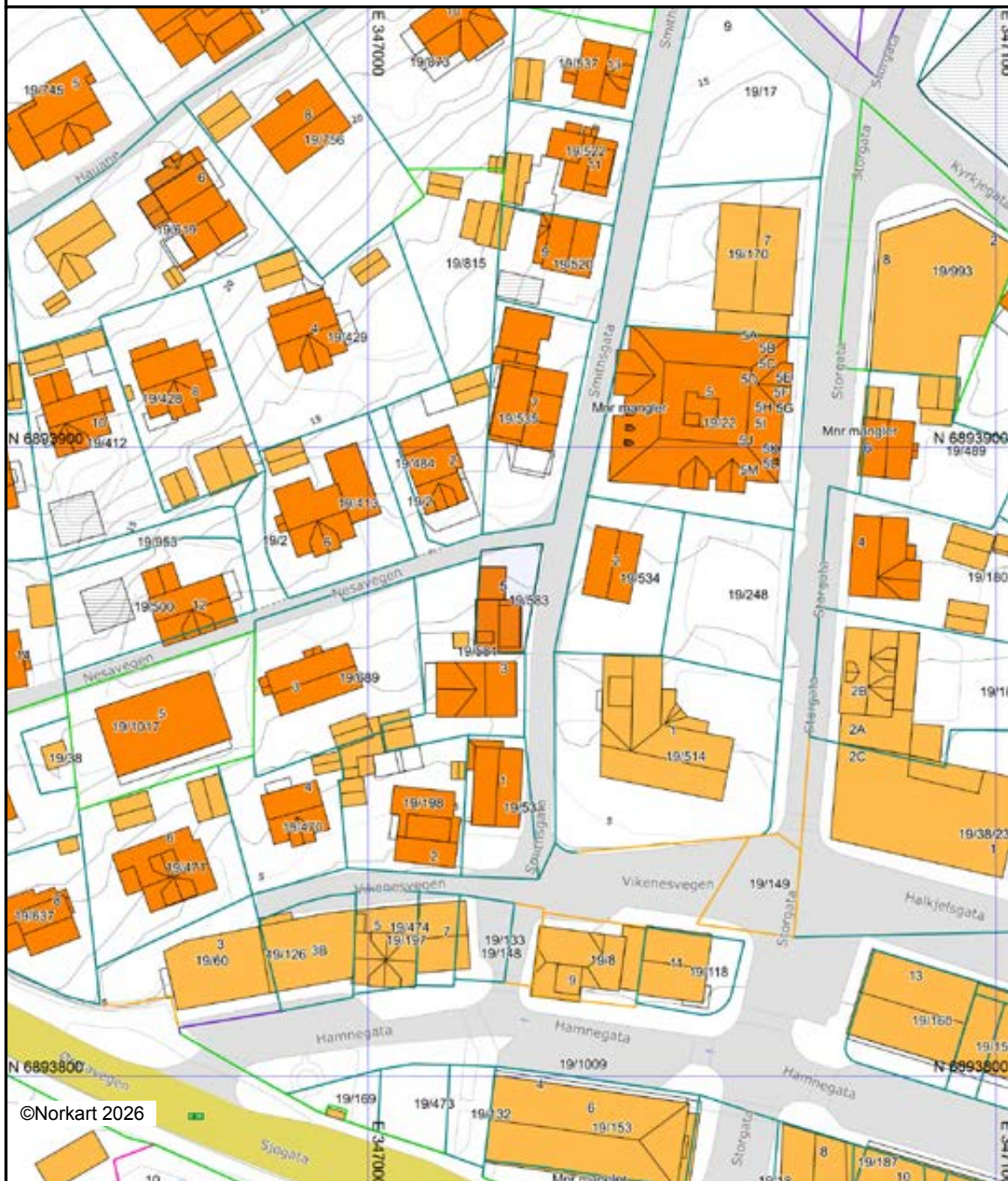
## Grunnkart

Eiendom: 19/583  
Adresse: Smithsgata 5  
Dato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 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.

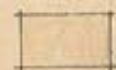
| Dato    | Tegn                                                     |
|---------|----------------------------------------------------------|
| 7.5.63  | KORRIGERT I SAMSV. MED BREV AV 2.3. TRA VILDA BYGH. R.D. |
| 12.6.63 | KORRIGERT GATE VILL. VED SAMF. HJØET. BENS. ST. VILDE    |
| 7.5.65  | KORRIGERT SAMME MED DIV. VEITAL OG KONFERANSER           |



Reguleringsgrense



Murtvanggrense



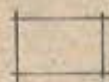
Vegar, köyretrafikk og parkeringsareal



Fortaug, gangstiar - fotgjengarareal



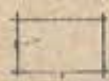
Forretningar



Mur-og betong



Bustader



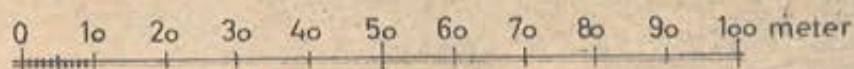
Trehus



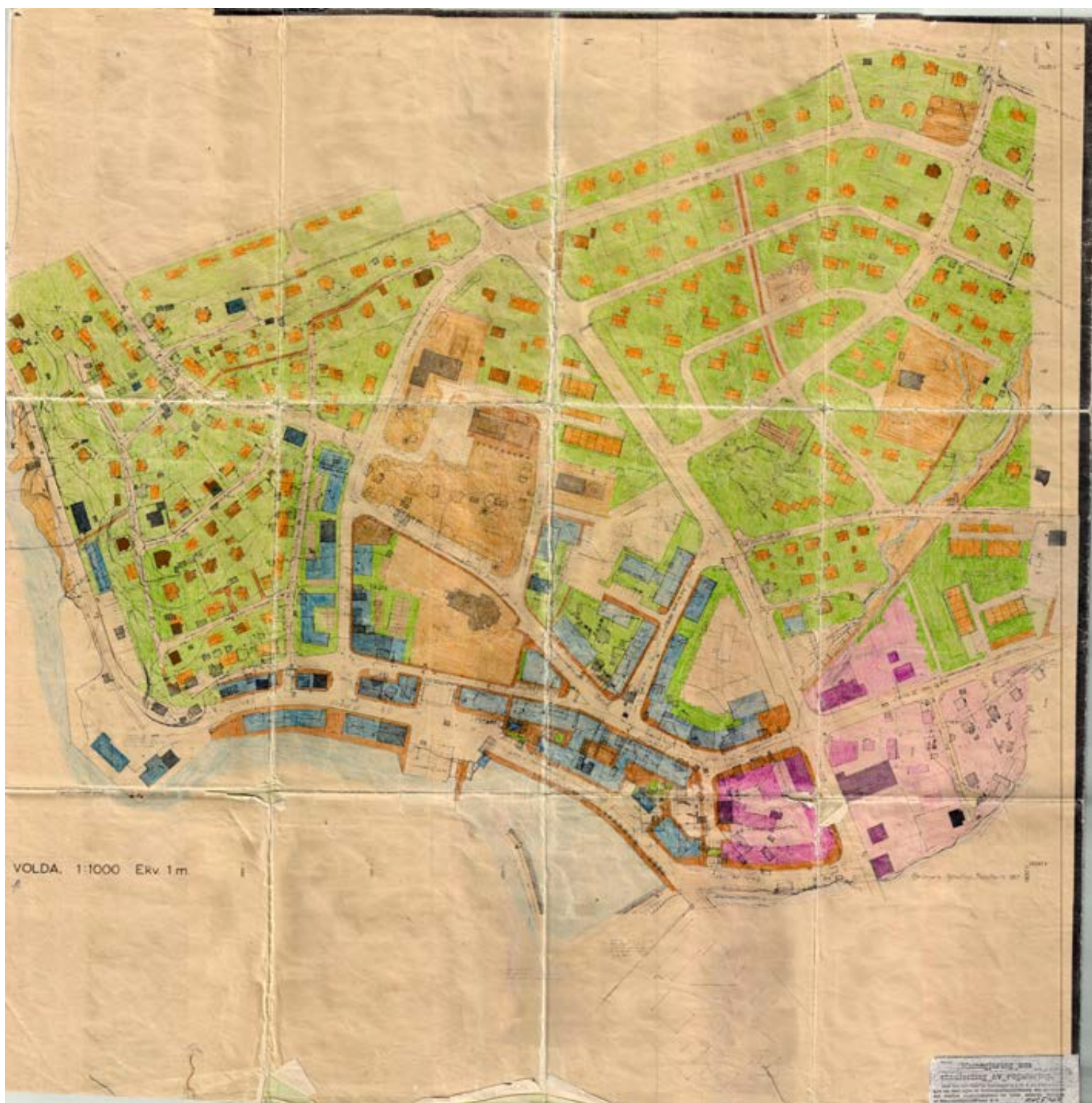
Industri



Offent. bygn.



MÅLESTOKK 1:1000





Volda kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 19/583  
Adresse: Smithsgata 5  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



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

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)*  
 Regulerings- og utbyggingsplan - arealbruks

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 4)*

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Kai

*Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)*

-  Felles parkeringsplass

*Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)*

-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bygge- og anleggsformål

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

*Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 § 12)*

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL2008 § 12)*

-  Føresegnssområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Angittomsynsgrense
-  Føresegnsgrense
-  Regulert høgde

*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør

## Vedtekter i samband med reguleringsplanen for Volda.

### § 1.

Det område som er regulert, er vist på planen ved reguleringsgrense.

Innafor denne reguleringslinje skal bygga plasserast til gater, plassar og nabogrenser slik planen viser.

### § 2.

Bygga innafor det regulerte område er delt i :

- A. Murbygg.
- B. Trebygg.
- C. Industristrok.

#### A. Murbygg.

### § 3.

Bygga skal førast opp i mur eller betong med høgdesskill av brannfast materiale.

### § 4.

Bygga kan innreidast til bustad, forretningar, kontor, lagerlokale og anna verksemd - som etter bygningrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulempe for naboene. Bygningrådet kan fastsette at forretningar, lagerlokale og verksemdar med vidare - som ein trur vil føre med seg ulempe - vert å leggje til industristroket.

### § 5.

1. Kvartalene og dei blokkane som står fritt, skal førast opp med dei dimensjonane som er vist på planen.

2. På planen er vist det maksimale høgdetal som står på blokkane inne i ein sirkel. Byggehøgda reknar ein frå det regulerte nivået i gata si senterlinje - rett ut frå det bushjørne som ligg høgst. Byggehøgda må ikkje vere meir enn : 4 m. for hus i 1 høgd, 7 m for hus i 2 høgder og 10 m for hus i 3 høgder.

3. Bygningrådet kan med samtykke av helserådet tillate unntak frå pkt. 1 og 2 - innanfor ramma av bygningslova - på vilkår

av at lystilheva og bygnadens utsjåande mot gate og gårdsrom vert for-svarleg. Høgdetalet kan ikkje ankast utan samtykke frå departementet.

I tilfelle bygningsrådet tillet at bygnader mellombels vert førd opp med eit lågare høgdetal enn det som vist i planen, skal byg-naden sin konstruksjon dimensjonert slik at den seinare kan fgrast opp til full regulert høg. Det må sendast inn byggemelding med teikningar for heile bygget.

### B. Trebygg.

#### § 6.

1. Husa skal plasserast slik planen syner og innefor det arealet som er stipla inn.
2. Der planen syner rekkjehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istadett gi løyve til å føre opp bygnader som ligg fritt - så framt ein får lovlag avstand frå nabogrense.

#### § 7.

Våningshusa skal vere villamessig og kan byggjast inntil 2 fulla høgder. Uthus, garasjer eller fløybygningar i 1 høg.

Gesimshøgda for hus på 2 høgder må ikkje vera over 7 m, og høgda på muren ikkje over 9 m. For hus på 1 høg må gesimshøgda ikkje vera over 4 m.

Høgda til gesims og til det høgste punktet på utvendig trevegg skal målast frå planert tomtsnivå.

#### § 8.

1. Det arealet av tomta som det kan byggjast på, er synt på planen med stipla liner. Garasjer (uthus, fløybygning) kan ha det areal som pla-nen syner.
2. Bygningsrådet kan gi løyve til endring av tomtetildelinga, når det skjer i harmoni med byggefemåte og planen elles.

#### § 9.

Butikkar kan innreidast på dei stader som er vist på planen.

## C. Industriareal.

### § 10.

Det areal som er lagt ut til industri og lettære industri er inntekna på planen. Innafor industriområdet kan arealet delast opp slik som det høver seg best for dei ymse verksemdar- og etter grenser som i kvart høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parcellane skal ha mest mogleg regelmessig form.

### § 11.

Bygningsrådet skal i kvart einakildt høve godkjenne verksemdar og byggemåte. Bygningsrådet kan take avgjerd om at verksemdar, som ein trur vil føre med seg serlege uløyper, vert å leggja til andre delar av industriarealet.

### § 12.

Ein kan ikkje byggje i isolasjonsbeita.

### § 13.

1. Alle bygnader skal vera i mur eller betong og kan førast opp i inntil 3 fulle høgder. Bygningsrådet kan likevel tillate ei tilbaketrekt 4. høgde.
2. Bygningsrådet kan tillate endringer fra vedtektene i pkt. 1. innanfor ramma av bygningslova.

### § 14.

I industriområdet kan det ikkje førast opp bustadbygg. Bygningsrådet kan likevel gi løyve til innreiding av einskilte husevare for vaktmeistar og funksjonarar i vedkomande verksemd.

### § 15.

Bygningsrådet skal på førehand godkjenne høgde og konstruksjon vedkomande gjerd mellom eigedomane.

## D. Fellesvedtekter.

### § 16.

1. Forhagar, mellomrom mellom frittstående blokker, garisjon og vidare, må få ei vakter og tiltalende utforming.

Bygningsrådet kan krevja utarbeidd ein felles plan for desse område. Denne skal vise uthus, hagar, tørkeplassar, plass for søppelkassar og liknande.

2. Forhagar og grøntareal kan berre innhegnast etter samtykke frå bygningsrådet. På same vis er/dest med delagsgjerder i tomtegrønse.
3. Bygningsrådet kan med samtykke frå helserådet og brannstyret tillata ferd opp ein garasjebygning som vert felles for heile kvartalet, Garasjen skal i tilfelle ha ei høgd og skal plassast i det indre av kvartalet så framt det på ein tilfredsstillande måte kan plassast inn i planen.

#### § 17.

Bygnadene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal vera fasadepuss på brannavlar - som etter bygningsrådet si meining - vil verta ståande synleg over 1 år.

#### § 18.

1. Bygnadene skal ha sadeltak, valmtak eller der planen viser det flatt tak. Takvinkelen må ikkje vera større enn 33 grader.
2. Bygningsrådet kan dispensera frå krava i pkt. 1 så framt særlege grunnar krev det.
3. Bygningsrådet kan unntaksvis tillata innreiding av loft til varig opphald for menneske innader råma av bygningelova. Brannstyret og helserådet må på forhand uttale seg i kvart einskildt høve.

Ein tillet ikkje nedskjering eller glas i takflata unntaks takluker.

#### § 19.

For offentlege bygnader i mur eller betong gjeld ikkje reglane om høgdetal og dimensjonar.

#### § 20.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding, gå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og bygnader i same byggeflukt får ei utforming som er harmonisk. Murbyggnader bør ha sokkel av naturstein.

#### § 19.

Mot regulerte gater skal setjast opp 0.8 m, høge gjerdar

tre eller anetting. Ett samanhengande gjerde må ha same konstruksjon og høgd.

Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gate kan gjerast lågare enn 0.8 m. eller sløyfast i fall dette vert gjort i heile kvartalet si lengd.

Gjerde mot nabotomt skal ikkje vera høgare enn gjerde mot gate og kan sløyfast.

§ 22.

Ved sidan av desse vedtekter gjeld bygningslova og dei vedtekter som til ei kvar tid gjeld for Volda bygningskommune.

§ 23.

Etter at desse vedtekter er stadfesta er det forbode ved privata servitutter å skape tilhøve som strider mot desse vedtekter.

KOPI



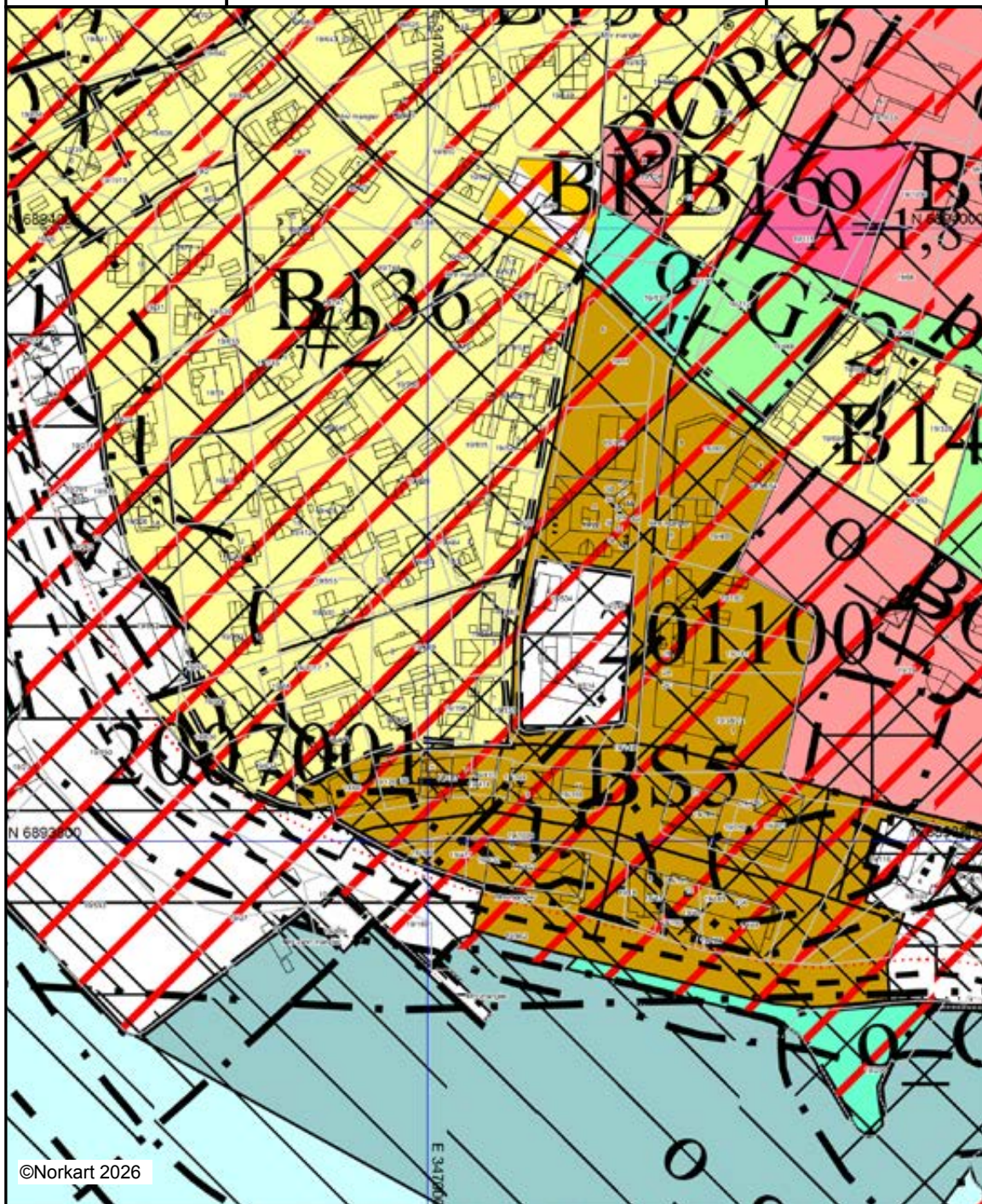
Volda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 19/583  
Adresse: Smithsgata 5  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
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
-  Sentrumsformål - noverande
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privattenesteyting - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Hamn - noverande

### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)*

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande
-  Park - noverande

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis

### *Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL2008)*

-  Føresegnsområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

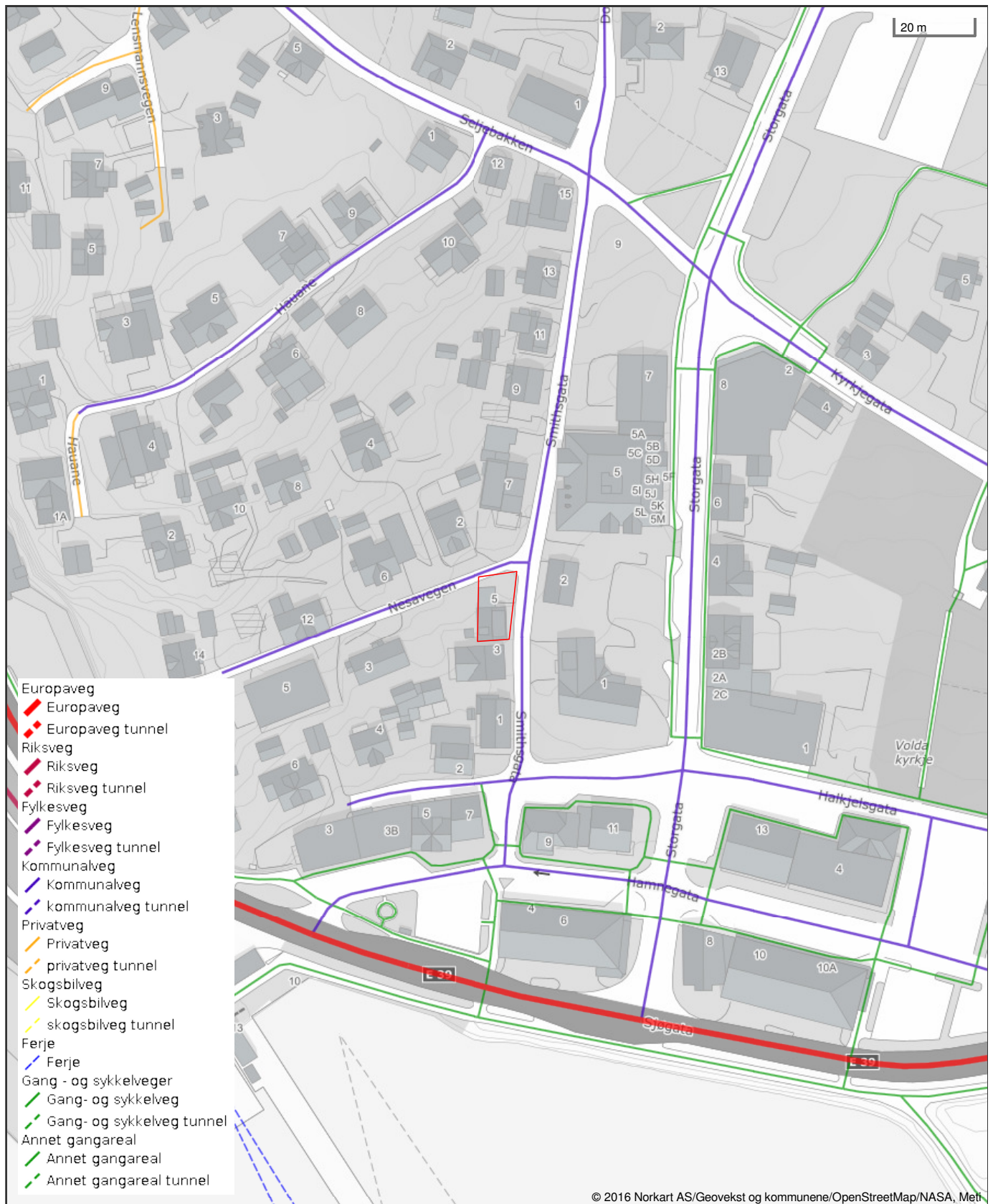
-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



# Vegstatuskart for eiendom 1577 - 19/583//



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

# Nabolagsprofil

Smithsgata 5

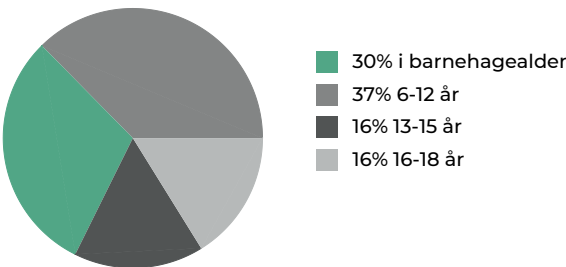
## Offentlig transport

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| 🚢 Volda ferjekai                     | 2 min 🚶      |
| Linje 101, 338, 340, 351, 390, VY430 | 0.2 km       |
| ✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden       | 8 min 🚶      |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra           | 2 t 13 min 🚶 |

## Skoler

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Øyra skule (1-7 kl.)          | 12 min 🚶 |
| 379 elever, 27 klasser        | 1 km     |
| Volda ungdomsskule (8-10 kl.) | 12 min 🚶 |
| 288 elever, 22 klasser        | 1 km     |
| Volda vidaregåande skule      | 11 min 🚶 |
| 490 elever, 19 klasser        | 0.9 km   |
| Ørsta vidaregåande skule      | 11 min 🚶 |
| 350 elever, 24 klasser        | 9.3 km   |

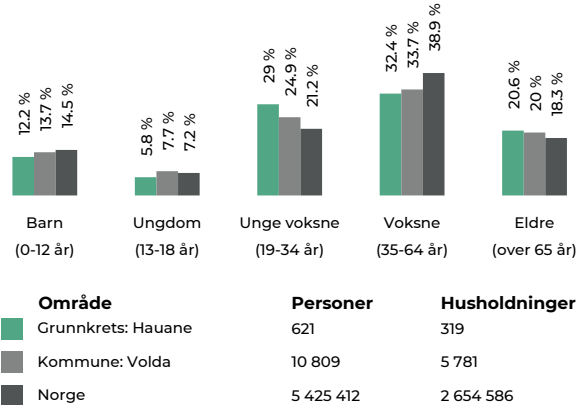
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Øyra barnehage (1-5 år)             | 5 min 🚶  |
| 61 barn                             | 0.4 km   |
| Engeset barnehage (0-5 år)          | 8 min 🚶  |
| 52 barn                             | 0.7 km   |
| Røysmarka studentbarnehage (0-5 år) | 15 min 🚶 |
| 29 barn                             | 1.2 km   |

## Dagligvare

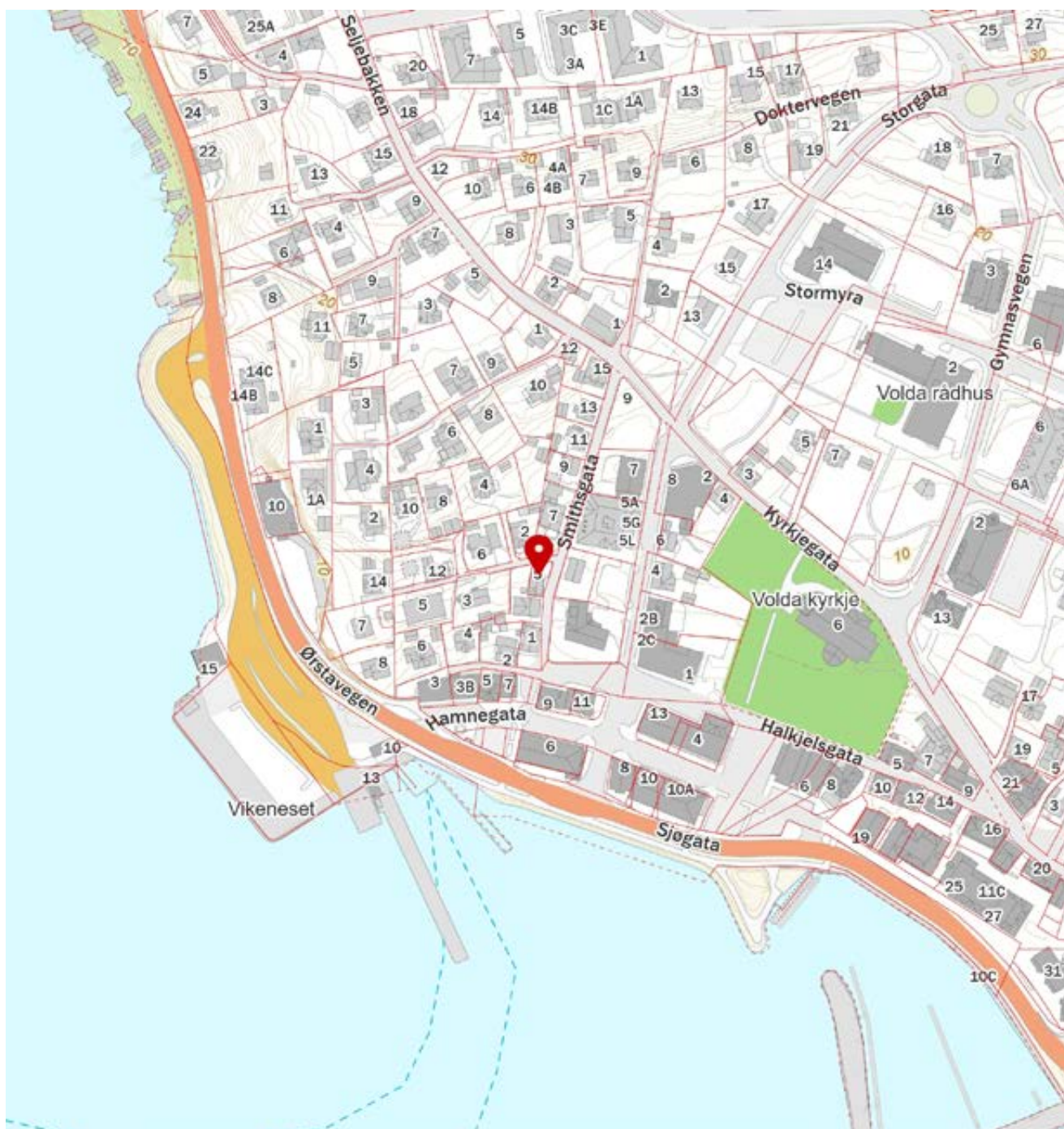
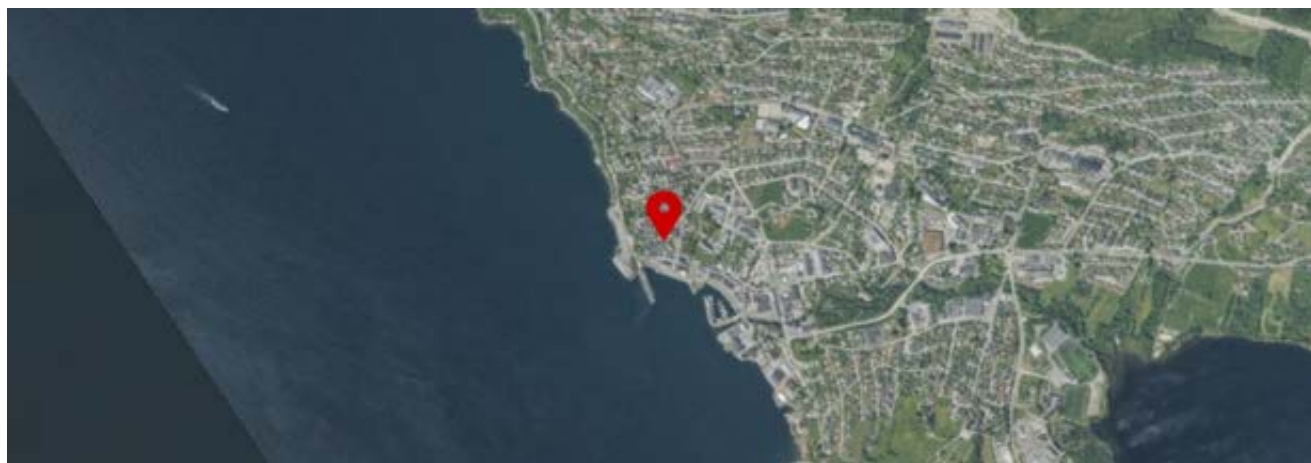
|                 |         |
|-----------------|---------|
| Bunnpris Volda  | 2 min 🚶 |
| Søndagsåpent    | 0.2 km  |
| Rema 1000 Volda | 6 min 🚶 |

## Sport

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| ⚽ Fotballhall Volda Stadion | 8 min 🚶  |
| Fotball                     | 0.7 km   |
| ⚽ Voldahallen               | 10 min 🚶 |
| Aktivitetshall              | 0.7 km   |
| 🏊 Innersvingen avd. Volda   | 5 min 🚶  |
| 🏊 Spret365 Volda            | 7 min 🚶  |



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



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

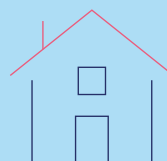
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0028/26

Adresse: Smithsgata 5, 6100 VOLDA, gnr. 19, bnr. 583 i  
Volda kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)